

**BEBERAPA MASALAH HUKUM YANG MUNCUL DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PENANAMAN
TEBU DI KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI



Oleh :

IDHA KUSUMAWATI

No. Mahasiswa : 05.410.248
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA
2012**

**BEBERAPA MASALAH HUKUM YANG MUNCUL DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PENANAMAN
TEBU DI KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelara Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :

IDHA KUSUMAWATI

No. Mahasiswa : 05.410.248
Program Studi : Ilmu Hukum

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA
2012**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**BEBERAPA MASALAH HUKUM YANG MUNCUL DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH UNTUK PENANAMAN
TEBU DI KABUPATEN BANTUL**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan
ke muka Tim Penguji dalam Ujian Pendararan
pada tanggal 20 Februari 2012

Yogyakarta, 2 November 2012
Dosen Pembimbing Skripsi



(Dr. M. Syamsudin, SH., M.Hum.)



SKRIPSI

**BEBERAPA MASALAH HUKUM YANG MUNCUL DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK PENANAMAN
TEBU DI KABUPATEN BANTUL**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 20 Februari 2012 dan dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 20 Februari 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Sujitno, SH., M.Hum.
2. Anggota : Dr. M. Syamsudin, SH., M.Hum.
3. Anggota : Drs. Barmawi Mukri, SH., M.Ag.

Three handwritten signatures in blue ink, corresponding to the members of the exam committee listed on the left.

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : IDHA KUSUMAWATI

No. Mhs : 05.410.248

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

BEBERAPA MASALAH HUKUM YANG MUNCUL DALAM PERJANJIAN SEWA

MENYEWAWA TANAH UNTUK PENANAMAN TEBU DI KABUPATEN BANTUL

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)'*;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

pada Tanggal : _____

Yang membuat Pernyataan



Cukup IDHA KUSUMAWATI

Tanda Tangan & Nama Terang Ybs.

MOTTO

“Tiada daya dan kekuatan kecuali dengan pertolongan Allah.”

(Al-Kahfi ayat 39)

“Sungguh kami pasti memberi cobaan kepada kamu sekalian dengan sesuatu berupa rasa takut, kelaparan, berkurangnya harta, jiwa, dan buah-buahan. Dan gembirkanlah orang-orang yang bersabar, yaitu mereka yang bila di timpakan musibah, mereka berkata: ‘sungguh kami semua adalah milik Allah dan sungguh hanya kepada-Nya lah kami kembali. Mereka itulah orang-orang yang mendapatkan limpahan karunia dan rahmat dari Tuhan mereka dan mereka itulah orang-orang yang terpinin.”

(Al-Baqarah ayat 155-157)

Jika aku dapat meminta agar hidupku sempurna, itu merupakan godaan menggiurkan namun aku akan terpaksa menolak karena dengan begitu aku tidak dapat lagi menarik pelajaran dalam kehidupan.

(Allyson Jones)

*Apabila menghadapi keputusan- putuskanlah
Apabila menghadapi pilihan- pilihlah
Tidak berbuat apa-apa hanya menambah ketegangan
Karena anda tidak kalah
Tetapi menang juga tidak*

(Barry spillchut)

Kegagalan terbesar adalah apabila kita tidak pernah mencoba

(Robyn Allan)

MOTTO

“Tiada daya dan kekuatan kecuali dengan pertolongan Allah.”

(Al-Kahfi ayat 39)

“Sungguh kami pasti memberi cobaan kepada kamu sekalian dengan sesuatu berupa rasa takut, kelaparan,berkurangnya harta, jiwa, dan buah-buahan. Dan gembirakanlah orang-orang yang bersabar, yaitu mereka yang bila di timpa musibah, mereka berkata: ‘ sungguh kami semua adalah milik Allah dan sungguh hanya kepada-Nya lah kami kembali. Mereka itulah orang- orang yang mendapatkan limpahan karunia dan rahmat dari Tuhan mereka dan mereka itulah oarang-oarang yang terpimpin.”

(Al-Baqarah ayat 155-157)

Jika aku dapat meminta agar hidupku sempurna, itu merupakan godaan menggiurkan namun aku akan terpaksa menolak karena dengan begitu aku tidak dapat lagi menarik pelajaran dalam kehidupan.

(Allyson Jones)

*Apabila menghadapi keputusan- putuskanlah
Apabila menghadapi pilihan- pilihlah
Tidak berbuat apa-apa hanya menambah ketegangan
Karena anda tidak kalah
Tetapi menang juga tidak*

(Barry spillchut)

Kegagalan terbesar adalah apabila kita tidak pernah mencoba

(Robyn Allan)

HALAMAN PERSEMBAHAN:

Kupersembahkan tugas akhir ini dengan tulus serta dari hatiku paling dalam kepada:

- *Untuk kampusku tercinta Universitas Islam Indonesia*
- *Kedua Orang tuaku tercinta yang telah memberikan kepadaku kasih sayang yang tiada tara, nasihat-nasihat yang berguna dan kesabaran yang tiada batasnya*
- *Untuk Suamiku tercinta David Didi setiawan,ST, Cinta dan kasih sayang akan kita pegang selamanya*
- *Untuk Alana Nismara Alvredo Anakku Tercinta, kelucuan dan kepintaranmu yang menjadi motivasi sehingga bisa menyelesaikan kuliah dan Skripsi mama.*
- *Semua Saudara/i ku yang tak henti-hentinya men support*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum.Wr.Wb

Segala puji bagi Allah, Tuhan seru sekalian alam, penguasa langit dan bumi, yang mengatur urusan seluruh Makhluk. Syukur Alhamdulillah atas segala nikmat dan Ridho Allah SWT. Serta Salawat dan salam kepada junjungan Nabi besar kita, yakni Nabi Muhammad SAW (beliau adalah) setinggi-tingginya makhluk yang di muliakan dengan Al-Qur'an yang Agung sebagai Mu'jizat yang berlaku sepanjang masa.

Penelitian yang berjudul **“Beberapa Masalah Hukum Yang Muncul Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Penanaman Tebu Di Kabupaten Bantul”** diharapkan bisa bermanfaat bagi siapa saja yang peduli akan proses pembelajaran dan perubahan agar menjadi lebih baik.

Proses penyusunan skripsi ini telah melibatkan berbagai pihak yang memberi dukungan berupa fasilitas, dukungan materil, moril maupun do'a. Oleh karena itu, penulis mengucapkan rasa terimakasih dan penghargaan pada berbagai pihak di bawah ini :

1. Bapak Prof. Dr. Edy Suandi Hamid, M,Ec selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak DR. Rusli Muhammad, SH, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bpk. Dr.M.Syamsuddin,SH,M.Hum selaku dosen pembimbing skripsi yang telah sabar memberikan bimbingan dan pengarahan sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Seluruh Bapak dan Ibu dosen serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Kedua orang tuaku yang tercinta. Ayah dan ibu berkat kasih sayang, cinta yang tulus, perhatian, dukungan moril, materil serta do'a dan juga pengorbanan dan kesabaran luar biasa yang menghiasi perjalanan hidup peneliti.
6. Suamiku, David Didi Setiawan, ST, kakak dan adikku serta Anakku yang memberikan dukungan baik moril maupun materiil .
7. Sahabat Kuliah peneliti, Diah Ayu Ciptaning Utami terimakasih buat bantuan dan dukungannya.
8. Pimpinan serta Karyawan PG. Madukismo yang telah meluangkan waktu serta memberikan data-data yang peneliti butuhkan, semua pihak petani Tebu Desa Nglaren, Potorono, Banguntapan Bantul, Pemilik tanah di Desa Jalsutra Sri Mulyo Piyungan Bantul.

Peneliti sadar, skripsi ini tidak terlepas dari berbagai kekurangan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk kita semua. Kritik dan saran yang konstruktif sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa yang akan datang.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Yogyakarta, Oktober 2011

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	
ABSTRAKSI.....	
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan masalah.....	4
C. Tujuan penelitian.....	4
D. Tinjauan Pustaka.....	5
E. Metode Penelitian.....	18
BAB II : TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA	
A. Tinjauan tentang Perjanjian pada Umumnya	21
1. Pengertian perjanjian	
2. Syarat sahnya perjanjian	
3. Asas-asas perjanjian	
4. Bentuk-bentuk perjanjian	
B. Perjanjian Sewa Menyewa	29
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	29

2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa	32
C. Wanprestasi dalam perjanjian	33
D. Overmacht/ keadaan memaksa.....	39

**BAB III : BEBERAPA MASALAH HUKUM YANG MUNCUL DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK
PENANAMAN TEBU DI KABUPATEN BANTUL**

A. Profil Daerah Penelitian	43
1. Profil Kabupaten Bantul	43
2. Profil Pabrik Gula Madukismo.....	46
B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk penanaman Tebu di daerah Bantul	48
C. Permasalahan Yuridis yang Muncul dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Penanaman Tebu	63

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Studi ini bertujuan menganalisa beberapa permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul. Rumusan masalah yang diajukan yaitu bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul, betulkah telah terjadi wan prestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut atau sebaliknya telah terjadi *overmacht*, bagaimanakah penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul. Data penelitian dikumpulkan dengan cara wawancara dan studi pustaka. Hasil dari studi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan pabrik gula Maduksimo dilaksanakan dengan pola kerjasama kemitraan. Istilah sewa menyewa dianggap mempunyai *image negative*. Wan prestasi dapat terjadi oleh pemilik tanah maupun pabrik gula. Wan prestasi oleh pemilik tanah adalah dibatalkannya perjanjian secara sepihak padahal pabrik gula telah membayarkan uang sewa secara penuh wan prestasi dari pihak pabrik gula adalah mundurnya panen atau panen tidak tepat waktu sedangkan jangka waktu sewa telah berakhir. Penyelesaian apabila terjadi wan prestasi adalah pengembalian uang sewa secara penuh berikut bunganya (apabila pabrik gula telah menanam lahan tersebut dengan tanaman) dan mundur panen yang dilakukan oleh pabrik gula dilakukan dengan dibayarkannya uang kasepan kepada petani pemilik lahan sebagai ganti kerugian. Penelitian ini merekomendasikan agar Pemerintah Kabupaten Bantul dan jajarannya hendaknya memberikan perhatian lebih terhadap ketersediaan lahan untuk penanaman tebu mengingat dari tahun ke tahun lahan tebu semakin sempit dan minat warga masyarakat khususnya petani dan/atau pemilik tanah di Kabupaten Bantul untuk menanam atau menyewakan lahan miliknya terus berkurang.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Gula sangat dibutuhkan sebagai salah satu bahan pokok dalam kehidupan manusia. Gula sangat dibutuhkan oleh setiap orang sebagai zat pemanis makanan atau minuman. Untuk menghasilkan gula diperlukan proses yang panjang mulai dari penyiapan bahan baku yaitu tebu sampai dengan proses pengolahan. Tebu sebagai bahan baku pembuat gula diperoleh dengan cara menanam dan untuk menanamnya memerlukan tanah atau lahan. Pabrik gula (PG) biasanya tidak memiliki lahan untuk penanaman tebu, sedangkan untuk setiap tahunnya pabrik gula dituntut untuk memproduksi gula dengan jumlah yang besar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan gula.

Dengan terbatasnya lahan yang dimiliki oleh pabrik gula, maka pabrik gula berusaha mengadakan perjanjian dengan pemilik tanah yakni berupa perjanjian sewa menyewa tanah. Dengan adanya perjanjian tersebut maka diantara para pihak akan timbul hak dan kewajiban. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan pabrik gula (PG), dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum diantara kedua belah pihak.

Namun dalam praktik perjanjian sewa menyewa tanah tersebut ada kalanya pihak Pabrik Gula, tidak dapat memenuhi kewajiban baik itu disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian yang disebut wanprestasi ataupun disebabkan oleh *overmacht* yaitu peristiwa di luar batas kemampuan. Sebagai

contoh dari wanprestasi adalah panen yang tidak tepat waktu sedangkan waktu sewa telah berakhir (akibat kelalaian pabrik gula) sehingga hal ini akan merugikan pemilik tanah dan sebagai contoh dari *overmacht* adalah kebakaran kebun tebu yang siap panen baik yang dilakukan oleh pihak ketiga maupun karena faktor alam, misalnya kemarau yang sangat panjang yang menyebabkan kebakaran kebun tebu akibat gesekan antara dedaunan tebu yang kering.

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII Pasal 1548-1600 KUHPdt. Istilah “sewa” dilihat dari pemilik benda, dapat diartikan sejumlah uang yang diterima oleh pemilik benda sebagai imbalan pemakaian benda miliknya itu. Istilah “menyewa”¹ dilihat dari pihak pemakai benda, dapat diartikan pemakaian benda yang diserahkan oleh pemiliknya sebagai imbalan pembayaran sewa. Pengertian sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUHPdata adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewakan mengikat diri untuk menyerahkan benda guna dinikmati selama waktu tertentu dan penyewa mengikat diri untuk membayar sewa yang telah disepakati

Perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu banyak dilakukan antara pemilik tanah dengan pihak pabrik gula, baik di Daerah Istimewa Yogyakarta maupun daerah - daerah lain di sekitarnya. Perjanjian sewa menyewa ini dilakukan baik antara pemilik tanah perseorangan maupun kelompok tani dengan pabrik gula. Perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu ini dalam kasus yang ditemui di lapangan sering dijumpai

¹ Abdulkadir Muhammad, perjanjian baku dalam praktek perusahaan perdagangan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 73

kasus – kasus antara lain panen yang tidak tepat waktu sedangkan jangka waktu sewa telah berakhir dan pabrik gula terlambat membayar harga sewa tanah. Panen yang tidak tepat waktu akan merugikan petani pemilik tanah yang seharusnya lahan pertaniannya dapat ditanami dengan jenis tanaman lain selain tebu misalnya padi, jagung dan sebagainya. Hal ini terkadang memicu terjadinya sengketa antara pemilik tanah dengan pabrik gula, yang mengakibatkan pemilik tanah kemudian enggan menyewakan tanahnya kembali untuk penanaman tebu. Hal tersebut akan berdampak pada kesulitan pabrik gula dalam memperoleh bahan baku pembuatan gula yaitu tebu yang mengakibatkan naiknya harga gula di pasaran.

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat dan bangsa Indonesia yang wajib dijaga dan dilestarikan serta dikembangkan potensinya agar tetap menjadi sumber dan penunjang hidup bagi rakyat dan bangsa serta makhluk hidup lainnya demi kelangsungan dan peningkatan kualitas hidup itu sendiri. Pancasila sebagai falsafah bangsa Indonesia memberikan keyakinan kepada rakyat dan bangsa Indonesia bahwa kebahagiaan hidup tercapai jika didasarkan atas keselarasan, keserasian dan keseimbangan, baik dalam hubungan manusia dengan manusia, manusia dengan alam, maupun manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa. Hubungan tersebut harus dibina dan dikembangkan agar tetap dalam keserasian, keselarasan dan keseimbangan yang dinamis. Undang - Undang Dasar Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional bangsa Indonesia mewajibkan agar sumber daya alam dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, yang

harus dinikmati generasi sekarang dan generasi yang akan datang secara berkelanjutan

Penulis tertarik mengangkat kasus ini untuk dijadikan judul dalam skripsi karena banyak petani dan pemilik tanah yang tidak mengetahui bagaimanakah prosedur yang seharusnya dilakukan dalam rangkaian suatu perjanjian terutama perjanjian sewa menyewa tanah agar tidak terjadi kerugian antara kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu. Berdasarkan atas permasalahan penulis tertarik untuk mengangkat menjadi judul skripsi ini, **“Beberapa masalah hukum yang muncul dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul”**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul?
2. Betulkah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut atau sebaliknya telah terjadi *overmacht*?
3. Bagaimanakah penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan Pabrik Gula Madukismo di Kabupaten Bantul.

2. Untuk mengetahui betulkah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut atau sebaliknya telah terjadi *overmacht*.
3. Untuk mengetahui bagaimanakah penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan Pabrik Gula Madukismo di Kabupaten Bantul.

D. Kerangka Pemikiran

Burgerlijk Wetboek (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)² mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu.

Pasal 1313 KHUPerdata menentukan bahwa perjanjian dapat diartikan, “adanya janji antara seorang atau lebih untuk melaksanakan suatu hal, dan dengan adanya hubungan hukum antara seseorang atau lebih itu timbullah perikatan, karena pihak yang satu terikat dengan pihak yang lain demikian juga sebaliknya.”

Rumusan perjanjian pada Pasal 1313 KUHPerdata ini oleh para ahli hukum dianggap memiliki banyak kekurangan di satu pihak terlalu luas dan di pihak lain kurang lengkap. Suatu perjanjian terdiri dari serangkaian perkataan-

² R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, cetakan kedua puluh sembilan, 1999, hlm. 323

perkataan. Oleh karena itu, untuk menangkap isi perjanjian perlu diadakan penafsiran, sehingga jelas diketahui maksud-maksud pihak ketika mengadakan perjanjian itu. Menurut mariam Darus Badruzaman, Undang-Undang memberikan beberapa pedoman dalam menafsirkan perjanjian, yaitu:³

a. Kata-kata jelas

Pasal 1342 KUHPerdara

Jika kata – kata suatu persetujuan jelas tidaklah diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran.

b. Kebiasaan sebagai elemen perjanjian

Pasal 1347 KUHPerdara

Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam persetujuan, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

c. Penafsiran sistematis

Pasal 1348 KHUPerdara

Semua janji yang dibuat dalam suatu persetujuan harus diartikan dalam hubungan satu sama lain. Setiap perjanjian harus ditafsirkan dalam rangka persetujuan sebelumnya.

d. Ada keraguan

Pasal 1349 KUHPerdara

³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001, hlm. 65

Jika ada keragu-raguan maka suatu persetujuan harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikannya suatu hal dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu.

e. Penafsiran maksud kepada dua pihak ⁴

Pasal 1350 KUHPerdara

Meskipun bagaimana luasnya kata-kata dalam mana suatu persetujuan disusun, namun persetujuan itu hanya meliputi hal-hal yang nyata-nyata dimaksudkan oleh kedua belah pihak sewaktu membuat persetujuan.

f. Penafsiran tidak membatasi maksud para pihak

Pasal 1351 KUHPerdara

Jika seseorang dalam suatu persetujuan menyatakan suatu hal untuk menjelaskan perikatan, tidak dapatlah ia dianggap bahwa dengan demikian hendak mengurangi maupun membatasi kekuatan persetujuan menurut hukum dalam hal-hal yang tidak dinyatakan.

Menurut R. Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang ditulis atau diucapkan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah

⁴ *Ibid.*

bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan sedangkan definisi perikatan itu sendiri adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang, atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁵

Menurut Teori Ilmu Hukum, hukum perjanjian digolongkan ke dalam Hukum tentang Diri Seseorang dan Hukum Kekayaan.⁶ Hal ini merupakan perpaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang. Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak, tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu perjanjian/kontrak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, antara lain sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomsrecht*.⁷ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling

⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1

⁶ S.Imran, *Asas-Asas dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis pada Hukum Perjanjian*, <http://www.legalitas.org> (Indonesian legal information, diakses tanggal 22 April 2010 jam 20.00 wib

⁷ Salim H.S, "*Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*," Sinar Grafika, Cet. II, Jakarta 2004, hlm. 3

berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁸ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum disebabkan karena timbulnya hak dan kewajiban, dimana hak merupakan suatu kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban. Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian/kontrak dapat dikemukakan sebagai berikut:⁹

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sementara kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam

⁸ R. Subekti, "*Hukum Perjanjian*," PT. Intermasa, Cet. XII, Jakarta, 1990, hlm. 1.

⁹ Salim H.S , *op.cit*, hal. 4.

masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya.

Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

b. Subyek hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtperson*. *Rechtperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang.

c. Adanya Prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal sebagai berikut pertama, memberikan sesuatu; kedua, berbuat sesuatu; dan ketiga, tidak berbuat sesuatu.

d. Kata sepakat

Kata sepakat ialah persesuaian pernyataan kehendak antara pihak.

e. Akibat hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.

Akibat dari perjanjian menimbulkan asas-asas:¹⁰

a. Perjanjian yang sah adalah undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Pasal 1338 disebutkan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,

¹⁰ Marian Darul Badruzaman, *op.cit*, hlm. 82 - 89

persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik.” Pasal ini disebutkan istilah “semua” terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. Kata semua dimaksudkan bukan hanya semata-mata perjanjian bernama akan tetapi juga meliputi perjanjian tidak bernama. Istilah “secara sah”, menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua perjanjian yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang -undang terhadap para pihak dan disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.

b. Asas kebebasan berkontrak

“Sepakat mereka mengikatkan diri” adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga dengan asas otonomi “konsensualisme” yang menentukan adanya (*raison d’etre, het bestaan waarde*) perjanjian. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asa yang paling penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah wujud dari kehendak bebas, pancaran hak-hak asasi manusia. Asas ini berlatar belakang pada faham individualisme yang lahir dalam zaman Yunani diteruskan oleh kaum “*epicuristen*” dan berkembang pesat dalam zaman *Renaissance*. Menurut paham individualism setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Di dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam kebebasan berkontrak.

c. Asas konsensualitas

Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutnya tegas yang mengandung arti kemauan (*will*) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Pasal 1338 KUHPerduta ditemukan dalam istilah “semua” yang menunjukkan bahwa setiap orang diberikan kesempatan untuk menyatakan keinginan (*will*) yang dirasakannya baik untuk menciptakan perjanjian.

d. Asas kepercayaan (*vertrou wens beginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau memenuhi prestasinya dibelakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak.

e. Asas kekuatan mengikat

Di dalam perjanjian terdapat suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak dalam perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang di perjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki atau kebiasaan dan kepatutan serta moral.

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menetapkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan

mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

g. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi melalui kekayaan debitur namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu.

h. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

i. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perilaku wajar dari suatu perubahan. Sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk gugat kontra prestasi. Dari pihak debitur hal ini terlihat juga di dalam *zaakwaarheming*, dimana seorang yang melakukan suatu perubahan dengan sukarela (moral) yaitu yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan merealisasikan perubahan juga. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata.

j. Asas Kepatutan

Asas ini ditunjukkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata, asas kepatutan disini berkaitan mengenai isi perjanjian.

Suatu perjanjian adakalanya salah satu pihak tidak melakukan suatu prestasi atau yang sering disebut dengan wanprestasi. Bentuk-bentuk wanprestasi yaitu:¹¹ (1) tidak memenuhi prestasi sama sekali, (2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu; (3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi. Pasal 1238 disebutkan bahwa, “si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan itu sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyertakan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan pembayaran harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu – waktu yang di tentukan. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu “hak perseorangan” terhadap orang yang menyewakan barang.¹²

Pasal 1548 KUHPerdara di sebutkan bahwa sewa menyewa dapat didefinisikan suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan suatu barang selama

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit*, hlm. 10

¹² R. Subekti, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, Penerbit Intermasa, Cetakan XXIV, Jakarta, 1985, hlm. 164

waktu tertentu dan dengan bayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.

Aturan yang berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah terdapat dalam bab ketujuh bagian kedua dalam Pasal 1550 sampai dengan Pasal 1580 KUHPerdara. Pasal 1550 menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu (1) menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (2) memelihara barang yang disewakan kepada si penyewa (3) memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa. Pasal 1551 menyebutkan tentang kewajiban penyewa. Dalam pasal ini disebutkan bahwa pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan – pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan – pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa. Lebih lanjut dalam pasal 1552 disebutkan pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa jika cacat – cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Pasal 1560 KUHPerdara menyebutkan bahwa (1) si penyewa harus menepati dua kewajiban utama yaitu untuk memakai barang yang disewa

sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan, (2) untuk membayar harga sewa pada waktu - waktu yang telah ditentukan.

Pasal 1575 KUHPerdara disebutkan bahwa Perjanjian sewa menyewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa. Sedangkan Pasal 1576 KUHPerdara disebutkan bahwa dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya. jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Overmacht atau keadaan memaksa atau yang dalam bahasa Inggris disebut *force majeure* adalah suatu keadaan yang tidak dapat atau yang tidak dapat diketahui sebelumnya, yang menyebabkan kesukaran dalam pelaksanaan kontrak, yang menyebabkan terhalangnya pemenuhan perikatan. *Overmacht* diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara. Kedua pasal ini terdapat dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi. Dasar pembuat undang-undang dimasukkannya *overmacht* dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi adalah suatu alasan untuk membebaskan seseorang dari kewajiban membayar

ganti rugi. Menurut undang-undang ada 3 (tiga) elemen yang harus dipenuhi untuk keadaan memaksa, yaitu:¹³ (1) tidak memenuhi prestasi; (2) ada sebab yang terletak diluar kesalahan debitur, (3) Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan dapat dipertanggungjawabkan pada debitur.

Apabila terjadi *overmacht* dan memenuhi unsur a dan c, maka *overmacht* ini disebut *absolute overmacht* atau keadaan memaksa yang bersifat obyektif. Dasarnya adalah ketidakmungkinan (*impossibility*) memenuhi prestasi karena bendanya lenyap/musnah. Jika terjadi *overmacht* yang memenuhi unsur b dan c, keadaan ini disebut *relatieve overmacht* atau keadaan memaksa yang bersifat subyektif. Dasarnya ialah kesulitan memenuhi prestasi karena ada peristiwa yang menghalangi debitur untuk berbuat.¹⁴

Debitur tidak harus menanggung risiko dalam keadaan memaksa maksudnya debitur baik berdasarkan undang-undang, perjanjian maupun menurut pandangan yang berlaku dalam masyarakat, tidak harus menanggung risiko. Selain itu karena keadaan memaksa, debitur tidak dapat menduga akan terjadinya peristiwa yang menghalangi pemenuhan prestasi pada waktu perjanjian dibuat. Klausula *overmacht* atau *force majeure* biasa dicantumkan dalam pembuatan perjanjian atau kontrak dengan maksud melindungi pihak-pihak. Hal ini terjadi apabila terdapat bagian dari perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan karena sebab-sebab yang berada di luar kontrol para pihak dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sewajarnya.

¹³ <http://www.santoslolowang.com/hukum/overmacht-force-majeure-keadaan-memaksa/> diakses tanggal 3 Juli 2011 jam. 11.45 WIB

¹⁴ <http://notariat-unpad.blogspot.com/2008/04/overmacht.html> diakses tanggal 3 Juli 2011 Jam 12.00 WIB

Dalam pencantuman klausula *overmacht* biasanya terdapat penekanan kepada keadaan memaksa yang berada di luar kekuasaan para pihak. Dalam keadaan yang demikian, tidak ada pihak yang dibebankan tanggung jawab atau risiko untuk setiap kegagalan atau penundaan terhadap pelaksanaan kewajiban sesuai dengan kontrak. Keadaan memaksa menimbulkan berbagai akibat, yaitu¹⁵

- a. kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi;
- b. debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi;
- c. risiko tidak beralih kepada debitur;
- d. kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada perjanjian timbal balik.

E. METODE PENELITIAN

1. Obyek Penelitian

Obyek penelitian adalah beberapa masalah hukum yang muncul dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul.

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini meliputi:

- a. General Manager Pabrik gula Madukismo Yogyakarta
- b. Pemilik tanah/petani yang tanahnya disewakan untuk penanaman tebu di kabupaten Bantul

3. Metode pendekatan

¹⁵ *Ibid.*

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dimana data-data yang diperoleh dari studi pustaka akan dikembangkan dengan data-data yang diperoleh di lapangan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk pendekatan praktis, pendekatan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya, antara undang-undang dengan UUD, antara regulasi dan undang-undang.¹⁶

4. Bahan hukum

- a. Bahan hukum primer, terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- b. Bahan hukum sekunder, berupa literature - literatur yang terdiri dari buku - buku, makalah, jurnal.
- c. Bahan hukum tersier, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder meliputi kamus besar bahasa Indonesia, kamus Hukum, dan kamus bahasa Inggris.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara:

¹⁶ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Pt. Raja Grafindo Persada Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 58

a. Wawancara

Wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan bertanya secara langsung informen atau pihak yang berkompeten dalam suatu permasalahan.¹⁷ Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan general manajer pabrik Gula Madukismo dan petani/pemilik tanah yang tanahnya disewakan untuk penanaman tebu.

b. Studi Pustaka/dokumen

Yakni dengan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

6. Analisis bahan hukum

Setelah bahan hukum terkumpul dari hasil penelitian kemudian disusun secara sistematis dan analisis secara deskriptif kualitatif. Analisis kualitatif yaitu pengambilan data yang bersifat khusus serta ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas. Analisis deskriptif yaitu penulis berusaha menjelaskan dan menggambarkan secara tepat dan jelas sesuatu yang diperoleh dari teori maupun dari hasil penelitian lapangan yang kemudian diambil kesimpulannya.

F. Pertanggungjawaban Sistematika penulisan

untuk mengorganisasikan gagasan-gagasan menjadi tulisan ilmiah akademik yang utuh dan sistematis, maka sistematika penulisan skripsi ini disusun

¹⁷ Sugiarto, Dergibson, Siagian Lasmono, Tri Sumaryanto, Deny S. Oetomo, *Teknik Sampling*, Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 2001, hlm. 17

mengikuti model pembaban (bab perbab). Isinya terdiri dari empat bab yakni bab -1 pendahuluan, bab-2 tinjauan pustaka, bab-3 hasil kajian tentang beberapa permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu, bab-4 penutup.

Bab 1 pada intinya menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kajian teori/tinjauan pustaka dan terakhir metode penelitian. Pada bab ini pada intinya penulisingin mengutarakan gagasan-gagasan awal penulisan skripsi dan juga isu-isu yang berkembang terkait dengan permasalahan yang diangkat sehingga layak dan penting untuk dilakukan penelitian. penulis mengambil fokus penelitian pada beberapa masalah hukum yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu. Dipilihnya fokus tersebut karena menurut dugaan penulis bahwa masalah yang diangkat bisa terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Bab-2 pada intinya menguraikan tentang kajian teoritik tentang perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa menyewa, wanprestasi dalam perjanjian dan *overmacht*. kajian teoritik ini pada dasarnya membahas dasar-dasar teori yang digunakan untuk analisis atas permasalahan studi.

Bab -3 menguraikan tentang pembahasan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul. Uraian pada pembahasan ini pada intinya menjawab pertanyaan penelitian pertama. pertanyaan pertama mempertanyakan bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul. Jawaban

pertanyaan tersebut diuraikan secara jelas yang dimulai dengan menguraikan gambaran pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan pabrik gula Madukismo, bentuk dan isi perjanjian yang dilakukan dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara pabrik gula dengan pemilik tanah dan/atau petani di Kabupaten Bantul. selain uraian jawaban pertanyaan pertama, dalam bab ini juga menguraikan jawaban atas pertanyaan kedua yakni Betulkah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut atau sebaliknya telah terjadi *overmacht* serta pertanyaan ketiga yakni Bagaimanakah penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul. Kedua jawaban diuraikan berdasarkan keterangan beberapa narasumber dari berbagai pihak yakni staf bagian tanaman Pabrik Gula Madukismo, petani dan/atau pemilik tanah yang tanahnya disewa oleh pabrik gula untuk penanaman tebu dan terakhir penulis menguraikan tentang penyelesaian apabila terjadi *overmacht* dan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan Pabrik Gula di Kabupaten Bantul.

Bab-4 merupakan bagian penutup yang berisi kesimpulan, saran. kesimpulan studi pada intinya merupakan jawaban-jawaban padat atas permasalahan-permasalahan yang diajukan berdasarkan hasil analisis dan pembahasan di bab-bab sebelumnya. Saran berisi masukan-masukan atau rekomendasi studi tentang dampak temuan-temuan studi baik secara teoretis maupun praktis.

BAB II

TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

A. Tinjauan tentang Perjanjian pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang ditulis atau diucapkan.¹⁸ Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan sedangkan definisi perikatan itu sendiri adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang, atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁹

Perjanjian dapat juga didefinisikan sebagai suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan

¹⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995., hlm. 1

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 1

suatu hal.²⁰ Sebagai contoh: kesepakatan antara dua orang dalam transaksi jual beli rumah, kesepakatan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, kewajiban pembeli adalah menyerahkan sejumlah uang yang disepakati bersama dalam transaksi jual beli sedangkan hak penjual adalah menyerahkan barang miliknya kepada pembeli setelah pembeli menyerahkan uang yang telah disepakati.

Istilah perjanjian sering juga diistilahkan dengan kontrak. Kontrak atau *contracts* (dalam bahasa Inggris) dan *overeenkomst* (dalam bahasa Belanda), dalam pengertian yang luas sering dinamakan juga perjanjian. Kontrak dengan perjanjian merupakan istilah yang sama karena intinya adalah adanya peristiwa para pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan berkewajiban untuk menaati dan melaksanakannya sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan (*verbintenis*). Dengan demikian, kontrak atau perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat kontrak yang dibuat dipandang sebagai sumber hukum yang formal.²¹

Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara ini adalah (1) tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian; (2) tidak tampak asas konsensualisme dan (3) bersifat dualisme. Tidak jelasnya definisi ini

²⁰ *Ibid.*

²¹ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan, dilengkapi hukum perikatan dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 119

disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan sehingga bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Menurut doktrin lama istilah perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.” Teori baru tersebut menurut Salim HS tidak hanya melihat perjanjian semata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Menurut teori baru ada tiga tahapan dalam membuat perjanjian, yaitu;²²

- a. Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Unsur-unsur perjanjian menurut teori lama, yaitu:²³

- a. Adanya perbuatan hukum;
- b. Persesuaian kehendak antara beberapa orang;
- c. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan dan dinyatakan;
- d. Perbuatan hukum terjadi karena kerja sama antara dua orang atau lebih;
- e. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai harus saling bergantung satu samalain;

²² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 161

²³ *Ibid.*

- f. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
- g. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik;
- h. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara dianggap kurang tepat karena ada beberapa kelemahan sebagai berikut:²⁴

- a. Hanya menyangkut sepihak. Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja "mengikatkan diri", sifatnya hanya datang dari salah satu pihak, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya rumusan itu adalah saling mengikatkan diri, jadi ada *consensus* antara dua pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa *consensus*. Dalam pengertian "perbuatan", termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata "persetujuan".
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian pernikahan yang diatur dalam bidang hukum keluarga. Padahal, yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur mengenai harta kekayaan. Perjanjian yang diatur dalam buku III hanya meliputi perjanjian yang bersifat kepribadian (personal).

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya bakti, cetakan ke II Bandung, 1993, hlm. 224-228

- d. Tanpa menyebut tujuan. Dalam rumusan pasal tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri tidak jelas untuk apa.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata atau Pasal 1365 buku IV NBW (BWbaru) Belanda, Pasal 1320 KUHPerdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian yaitu sebagai berikut:²⁵

- a. Adanya kesepakatan (*toesteming* atau izin) kedua belah pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.

- b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah;

- 1) Anak di bawah umur (*minderjarigheid*);
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Istri (Pasal 1330 KUHPerdata) tetapi dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam

²⁵ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata...*, Op. Cit., hlm. 162

Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Jo. SEMA nomor 3 tahun 1963.²⁶

c. Adanya objek perjanjian

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas (1) memberikan sesuatu; (2) berbuat sesuatu; (3) tidak berbuat sesuatu; (Pasal 1234 KUHPerdara).

d. Adanya kausa yang halal

Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

3. Asas-asas Perjanjian

Menurut Rutten dalam buku karangan Purwahid Patrik, asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, ada 3 (tiga), yaitu :²⁷

- a. Asas Konsensualisme, bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persetujuan kehendak atau konsensus semata-mata.
- b. Asas kekuatan mengikat dari perjanjian, bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata; bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Rutten dalam Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP Semarang, 1986, hal. 3

- c. Asas kebebasan berkontrak, dalam hal ini orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih Undang-Undang mana yang akan dipakai untuk perjanjian itu.

Demikianlah seterusnya dapat ditarik kesimpulan di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.²⁸

4. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).²⁹

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis yaitu sebagai berikut:³⁰

- a. Perjanjian di bawah tangan hanya ditandatangani oleh apra pihak yang bersangkutan. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, para

²⁸ Mariam Darus Badruzaman *et.al*, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal 87-88

²⁹ Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata...*, , *Op. Cit.*, hlm. 166

³⁰ *Ibid.*, hlm. 167

pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga tersebut tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisasi tandatangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen hanya untuk melegalisasi tanda tangan kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Akan tetapi, pihak yang menyangkal tersebut adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Ada tiga fungsi akta notaris (akta otentik), antara lain:
- 1) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
 - 2) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa semua hal yang tertulis dalam perjanjian menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
 - 3) Sebagai bukti pada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya, para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

B. Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver hurr*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakain sesuatu dengan membayar uang.³¹ Untuk lebih jelasnya, maka perlu diketahui lebih dahulu pengertian dari pada perjanjian sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdata, yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu.³²

- a. Unsur *essensialia*, adalah bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Unsur-unsur pokok perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.
- b. Unsur *naturalia*, adalah bagian perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.

³¹ Hilman Hadikusumo, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 102.

³² Idil Victor, *Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, dalam <http://idilvictor.blogspot.com.html>, Diakses tanggal 11 Agustus 2011 jam 20.30 WIB

c. Unsur *aksidentalialia*, adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut, jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam undang-undang, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.

Klausula *aksidentalialia* yang terbentuk berdasarkan unsur *aksidentalialia* sebagai salah satu unsur pokok dari suatu perjanjian, mempunyai peranan yang penting dalam perjanjian sewa menyewa, karena dengan adanya klausula *aksidentalialia* yang dibuat dan disepakati sendiri oleh para pihak dapat melengkapi ketentuan-ketentuan yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah maupun hukum kebiasaan. Sehingga dapat terangkum dalam suatu perjanjian yang mengikat dan berlaku layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuat dan menyepakatinya (*facta surt servanda*). Dengan demikian, perlindungan hukum bagi para pihak terutama pemilik atau pihak yang menyewakan akan lebih terjamin.³³

Sewa menyewa merupakan perbuatan perdata yang dapat dilakukan oleh suatu subyek hukum (orang dan badan hukum). Perjanjian sewa menyewa diatur di dalam Pasal 1548-1600 KUHPperdata. Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.³⁴

³³ Rerry Aprillia, *Hal-Hal Yang Harus Ada di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, dalam <http://www.docstoc.com>, Diakses tanggal 15 Januari 2010, Pukul 15.00.WIB.

³⁴ R. Subekti dan R, Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, cetakan keduapuluhsembilan, 1999., hlm. 381.

Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalai atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing-masing pihak. Dengan kata lain disebabkan oleh wanprestasi atau *overmacht*. *Overmacht* atau keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.³⁵

Mengenai waktu berakhirnya sewa yang dibuat dengan perjanjian tertulis diatur di dalam Pasal 1570 KUHPerdara yaitu jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu, oleh karena itu jika waktu sewa menyewa yang ditentukan di dalam perjanjian telah habis maka pihak penyewa harus segera menyerahkan barang yang disewa dalam keadaan semula pada waktu barang diserahkan.³⁶

Perjanjian sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah perjanjian konsensual, artinya ia sudah terjadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Adhitya Bakti, Bandung, 1992, hlm.27

³⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 385.

menyerahkan kenikmatan suatu barang, sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah membayar harga sewa.³⁷

2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa

Pasal 1550 KUHperdata menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Pasal 1551 BW disebutkan bahwa pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa.

Kewajiban pihak penyewa adalah³⁸

- a. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan;
- b. Untuk membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

³⁷ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 45

³⁸ Lihat Pasal 1560 BW

C. Wanprestasi dalam perjanjian

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.³⁹

Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁴⁰

Dengan demikian wanprestasi dapat berbentuk:⁴¹

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditor dengan debitor.⁴² Wanprestasi dapat berupa: Pertama, tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Kedua, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya. Ketiga, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat. Keempat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya⁴³

³⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 87

⁴⁰ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Alumni, Bandung, 1986, hlm 60

⁴¹ Subekti, *op.cit.* hlm. 45.

⁴² Salim HS, *Hukum Kontrak...Op. Cit.*, hlm. 98.

⁴³ Subekti, *Hukum... op. Cit.*, hlm. 45

Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*). Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak. Dari perjanjian tersebut maka muncul kewajiban para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian (prestasi). Prestasi tersebut dapat dituntut apabila tidak dipenuhi. Menurut Pasal 1234 KUHPerdara prestasi terbagi dalam 3 macam:

1. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi ini terdapat dalam Pasal 1237 KUHPerdara).
2. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).
3. Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPerdara).

Apabila debitur melakukan wanprestasi, maka dia dapat dituntut untuk:⁴⁴

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi;
3. Ganti rugi;
4. Pembatalan perjanjian timbal balik;
5. Pembatalan dengan ganti rugi.

Kewajiban membayar ganti rugi (*schade vergoeding*) tersebut tidak timbul seketika terjadi kelalaian, melainkan baru efektif setelah debitor dinyatakan lalai (*ingebrekestelling*) dan tetap tidak melaksanakan prestasinya. Hal ini

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 14

diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdeata, sedangkan bentuk pernyataan lalai tersebut diatur dalam

Pasal 1238 KUHPerdeata yang pada pokoknya menyatakan:

1. Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu suatu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh juru sita dan diberikan kepada yang bersangkutan.
2. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri.
3. Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau *anmaning* yang biasa disebut *sommasi*.

Selanjutnya, disyaratkan kerugian yang dapat dituntut haruslah kerugian yang menjadi akibat langsung dari wanprestasi. Artinya antara kerugian dan wanprestasi harus ada hubungan sebab akibat. Dalam hal ini kreditor harus dapat membuktikan:⁴⁵

1. Besarnya kerugian yang dialami.
2. Bahwa faktor penyebab kerugian tersebut adalah wanprestasi karena kelalaian kreditor, bukan karena faktor diluar kemampuan debitor

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wan prestasi tersebut.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 71

Tindakan wanprestasi ini dapat terjadi karena :

1. Kesengajaan;
2. Kelalaian;
3. Tanpa Kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai ketentuan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian) tidak dengan sendirinya dia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang, maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrehtelling*) yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.⁴⁶

Stelsel dengan Akta Lalai ini adalah khas dari negara-negara yang tunduk kepada Civil Law seperti Perancis, Jerman, Belanda, dan karenanya juga Indonesia. Sementara di negara-negara yang berlaku sistem common law, seperti Inggris dan Amerika Serikat, pada prinsipnya tidak memberlakukan stelsel akta lalai ini.⁴⁷ Dalam praktek akta lalai ini sering disebut dengan:⁴⁸

1. Somasi (Indonesia)
2. *Sommatie* (Belanda)

⁴⁶ Lihat Pasal 1238 KUHPerdara

⁴⁷ <http://advokatku.blogspot.com/2009/01/wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum.html> diakses tanggal 23 Juni 2011 jam 13.00WIB`

⁴⁸ *Ibid.*

3. *Sommation* (Inggris)
4. *Notice of Default* (Inggris).
5. *Mahnung* (Jerman dan Swiss).
6. *Einmahnung* (Austria)
7. *Mise en Demeure* (Perancis).

Untuk mencegah kreditur menuntut ganti rugi terlalu tinggi, maka undang-undang member batasan tentang ganti rugi. Hal ini diatur dalam Pasal 1247, 1248, 1250 ayat (1) dan ayat (3) KUHPerduta. Dalam Pasal 1247 KUHPerduta dinyatakan bahwa:

“si berhutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapatdiduganya sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena sesuatu tipu daya yang dilakukan olehnya.”

Pasal 1248 KUHPerduta menegaskan lagi bahwa:

“Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena tipu daya si berhutang, pengganti biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan.”

Selanjutnya Pasal 1250 ayat (1) dan ayat (3) KUHPerduta disebutkan bahwa pada perikatan yang berwujud pembayaran sejumlah uang apabila terlambat bunganya, maka penggantian kerugiannya adalah berwujud pembayaran bunga. Bunga ini disebut dengan bunga moratoir. Bunga moratoir

tersebut mulai dihitung sejak dituntutnya ke pengadilan atau sejauh dimasukkannya surat gugatan ke pengadilan.

D. *Overmacht* / keadaan memaksa

Overmacht atau keadaan memaksa yaitu suatu keadaan yang dialami oleh debitur yang berada di luar kekuasaan dan kekuatannya sehingga ia tidak mampu melaksanakan prestasinya misalnya karena terjadinya gempa bumi, banjir, kebakaran dahsyat.⁴⁹ Ada tiga unsur yang harus dipenuhi untuk keadaan memaksa, yaitu:⁵⁰

1. Tidak memenuhi prestasi
2. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan debitur;
3. Faktor penyebab itu tidak terduga sebelumnya dan tidak dipertanggung jawabkan kepada debitur.

Akibat *overmacht* yaitu kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi dan tidak dapat mengatakan debitur berada dalam keadaan lalai dan oleh karena itu tidak dapat menuntut. Ketentuan *overmacht* (kejadian memaksa) terdapat dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara. Di dalam Pasal 1244 KUHPerdara dinyatakan “debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, apabila tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan tersebut atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan disebabkan oleh suatu hal yang tidak dapat terduga, yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad

⁴⁹ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan...*, Op.Cit., hlm. 106

⁵⁰ *Ibid.*

buruk padanya”. Pasal 1245 KUHPerdara dinyatakan tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, apabila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang olehnya.”

Ada tiga hal yang menyebabkan debitur tidak melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga yaitu:⁵¹

1. Adanya suatu hal yang tidak dapat terduga sebelumnya;
2. Terjadinya secara kebetulan;
3. Keadaan memaksa, dapat dibagi menjadi dua macam yaitu:
 - a. Keadaan memaksa absolut (mutlak) adalah suatu keadaan yang debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur karena adanya peristiwa yang di luar kekuasaannya, misalnya gempa bumi, banjir bandang, dan sebagainya.
 - b. Keadaan memaksa yang relatif (nisbi) adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang lebih besar, yang tidak seimbang, atau menggunakan kekuatan jiwa yang berada di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpanya bahaya kerugian sangat besar. keadaan memaksa yang relatif sebagaimana dijelaskan oleh Salim H.S. tersebut menggambarkan bahwa terdapat dua hal yang harus dikerjakan dalam

⁵¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata, Op. Cit.*, hlm. 183

waktu yang bersamaan dan keduanya membutuhkan pengorbanan. misalnya: debitur harus melunasi hutangnya pada tanggal 10 Desember, tetapi ketika ia bermaksud membayar hutangnya, tiba-tiba ia menerima berita bahwa istrinya akan melahirkan dan harus dioperasi dengan biaya yang cukup besar, sedangkan uang yang dimiliki hanyalah uang yang akan dibayarkan kepada kreditur. Peristiwa tersebut termasuk keadaan memaksa relative karena dua diantara perbuatan masih mungkin untuk dilakukan. Apabila suami meminta tempo pembayaran dari rumah sakit dan pihak rumah sakit memberikan keringanan tentu ia akan mendahulukan pelaksanaan prestasinya sebagai debitur.⁵²

Ajaran mengenai keadaan memaksa (*overmachtsleer*) sudah dikenal dalam hukum Romawi, yang berkembang dari janji (*beding*) pada perikatan untuk memberikan suatu benda tertentu. Dalam hal benda tersebut karena adanya keadaan memaksa musnah maka tidak hanya kewajibannya untuk menyerahkan tetapi seluruh perikatan menjadi hapus. J. Satrio mengemukakan ada dua macam teori *overmacht*, yaitu:⁵³

1. Teori *overmacht* yang objektif

Menurut ajaran ini debitur baru bias mengemukakan adanya keadaan memaksa (*overmacht*), kalau setiap orang dalam kedudukan debitur tidak mungkin untuk berprestasi (sebagaimana mestinya). Teori ini didasarkan

⁵² *Ibid.*

⁵³ J Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 254

atas ketentuan Pasal 1444 KUHPerdara. Di sana ditentukan halangan-halangan apa saja yang bias membebaskan debitur dari kewajiban prestasinya; jadi tanpa ia harus menanggung kerugian yang muncul pada kreditur sebagai akibat dari peristiwa itu.

2. Teori *overmacht* yang subjektif⁵⁴

Teori ini memperhitungkan upaya debitur yang bersangkutan pada teori ini unsure ketidak salahanlah yang pokok, sedang syarat ketidakmampuan disingkirkan. Unsur salah/*schuld* disini lebih menonjol.prinsipnya kalau debitur sudah berusaha sebaik mungkin, tetapi ia tidak dapat berprestasi, maka tidak dipenuhinya kewajiban prestasi tidak dapat lagi dipersalahkan kepadanya dan karenanya ia tidak perlu mengganti rugi, kalau seandainya kreditur menderita rugi karenanya.

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 259

BAB III

BEBERAPA MASALAH HUKUM YANG MUNCUL DALAM

PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PENANAMAN TEBU

DI KABUPATEN BANTUL

A. Profil Daerah Penelitian

1. Profil Kabupaten Bantul

Tolok awal pembentukan wilayah Kabupaten Bantul adalah perjuangan gigih Pangeran Diponegoro melawan penjajah, bermarkas di Selarong sejak tahun 1825 hingga 1830. Seusai meredam perjuangan Diponegoro, Pemerintah Hindia Belanda kemudian membentuk komisi khusus untuk menangani daerah *Vortenlanden* yang antara lain bertugas menangani pemerintahan daerah Mataram, Pajang, Sokawati, dan Gunung Kidul. Kontrak Kasunanan Surakarta dengan Yogyakarta dilakukan baik hal pembagian wilayah maupun pembayaran ongkos perang, penyerahan pemimpin pemberontak, dan pembentukan wilayah administratif.⁵⁵

Tanggal 26 dan 31 Maret 1831 Pemerintah Hindia Belanda dan Sultan Yogyakarta mengadakan kontrak kerja sama tentang pembagian wilayah administratif baru dalam Kasultanan disertai penetapan jabatan kepala wilayahnya. Saat itu Kasultanan Yogyakarta dibagi menjadi tiga kabupaten yaitu Bantul Karang untuk kawasan selatan, Deggung untuk kawasan utara, dan Kalasan untuk kawasan timur. Menindaklanjuti pembagian

wilayah baru Kasultanan Yogyakarta, tanggal 20 Juli 1831 atau Rabu Kliwon 10 Sapar tahun Dal 1759 (Jawa) secara resmi ditetapkan pembentukan Kabupaten Bantul yang sebelumnya dikenal bernama Bantul Karang. Seorang Nayaka Kasultanan Yogyakarta bernama Raden Tumenggung Mangun Negoro kemudian dipercaya Sri Sultan Hamengkubuwono V untuk memangku jabatan sebagai Bupati Bantul.⁵⁶

Tanggal 20 Juli ini lah yang setiap tahunnya diperingati sebagai Hari Jadi Kabupaten Bantul. Selain itu tanggal 20 Juli tersebut juga memiliki nilai simbol kepahlawanan dan kekeramatan bagi Masyarakat Bantul mengingat Perang Diponegoro dikobarkan tanggal 20 Juli 1825.⁵⁷

Kabupaten Bantul, adalah sebuah [kabupaten](#) di [Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta](#), [Indonesia](#). Ibu kotanya adalah [Bantul](#). Kabupaten ini berbatasan dengan [Kota Yogyakarta](#) dan [Kabupaten Sleman](#) di utara, [Kabupaten Gunung Kidul](#) di timur, [Samudra Hindia](#) di selatan, serta [Kabupaten Kulon Progo](#) di barat. Obyek wisata Pantai [Parangtritis](#) terdapat di wilayah kabupaten ini. Kabupaten Bantul terdiri atas 17 [kecamatan](#), yang dibagi lagi atas sejumlah [desa](#) dan [kelurahan](#). Pusat pemerintahan di Kecamatan [Bantul](#), sekitar 11 km sebelah selatan Kota Yogyakarta. Bagian selatan kabupaten ini berupa pegunungan kapur, yakni ujung barat dari [Pegunungan Sewu](#). Sungai besar yang mengalir di antaranya [Kali Progo](#)

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *ibid*

(membatasi kabupaten ini dengan [Kabupaten Kulon Progo](#), [Kali Opak](#), [Kali Tapus](#), beserta anak-anak sungainya.⁵⁸

Jumlah penduduk Kabupaten Bantul sebanyak 909. 812 Jiwa dengan rincian penduduk laki-laki sebanyak 445.349 jiwa dan penduduk wanita sebanyak 464. 463 jiwa. Dengan kepadatan penduduk rata-rata 1.752 jiwa/km².⁵⁹ Dalam rangka untuk menggairahkan dan menampung kegiatan investasi di Kabupaten Bantul serta menyeimbangkan keadaan wilayah, Pemerintah Kabupaten Bantul mencanangkan dua kawasan khusus yang strategis yaitu kawasan industri Piyungan yang terletak di bagian timur Kabupaten Bantul dan Kawasan Bantul Kota Mandiri (BKM) di bagian barat Kabupaten Bantul. Kawasan industri di Kecamatan Piyungan mencakup areal seluas 406, 87 ha yang terdiri atas 138, 63 ha tanah kas desa, 3, 36 ha tanah Sultan (SG), sedangkan sisanya 264, 88 ha adalah tanah milik penduduk. Dari tanah kas desa seluas 123, 55 ha berdasarkan SK Gubernur Nomor 143/3440 dapat disewakan untuk kawasan industri. Kawasan industri Piyungan diperuntukkan untuk industri polutan rendah dan sedang yang merupakan industri kecil dengan aneka industri seperti komoditas kayu penggergajian, garmen, roti, kerajinan, dan industri polutan tinggi berupa industri kimia dasar, industri mesin dan logam dasar seperti

⁵⁸ <http://www.wikipedia.org/kabupaten-bantul> diakses tanggal 25 juli 2011 jam 23.00

⁵⁹ Sumber: http://bappeda.bantulkab.go.id/documents/20100526130826-dok_bappeda_181.pdf

tekstil, kulit, kimia, komoditas onderdil, mesin-mesin tenun, pengeruk dan sebagainya.⁶⁰

2. Profil Pabrik Gula Madukismo

Madukismo yang terletak di Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Mempunyai usaha pokok pabrik gula dan pabrik spritus yang terkenal di kalangan masyarakat luas dengan sebutan PG/PS Madukismo dengan potensi dan pengembangan usaha yang potensial masih memiliki kesempatan tumbuh dan berkembang menjadi perusahaan agro industri yang berbasis tebu dan dikelola secara potensial dan inovatif untuk menghadapi persaingan bebas di era globalisasi dengan petani sebagai mitra sejati. Dengan menggunakan strategi bisnis *overall cost leadership* pada usaha pokok dan strategi bisnis *defferensiasi* pada diversifikasi usaha, maka PT Madubaru siap menghadapi persaingan khususnya tahun 2011 dan tahun-tahun mendatang. Kepemilikan saham PT Madubaru pada saat ini, 65 % (enam puluh lima persen) adalah Sri Sultan Hamengku Bhuwono X (Kraton Ngayogyakarta Hadiningrat) dan 35 % (tigapuluh lima persen) PT Rajawali Nusantara Indonesia (PTRNI), serta pelaksanaan *good corporate governance* (GCG) secara konsisten akan menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat, petani tebu, dan juga investor yang menanamkan modalnya.⁶¹

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ <http://madubaru.comyr.com/profil.html> di akses tanggal 12 juli 2011 jam 11.59WIB

Sejarah berdirinya Pabrik Gula Madukismo dimulai dari jaman penjajahan Belanda. Pabrik ini dahulu bernama Pabrik Gula Padokan. Pabrik ini sempat dibumi hanguskan oleh rakyat pribumi karena dijadikan tempat persembunyian serta diduduki tentara Belanda untuk menghubungkan dengan pasukannya yang ada di Bantul. Ketika Belanda mundur, pabrik dijarah oleh rakyat dan muncul fenomena gula hitam. Gula yang belum jadi diambil dan dijarah oleh rakyat. Dalam waktu yang relatif singkat pabrik gula sudah rata dengan tanah. Di bekas reruntuhan pabrik ini kemudian didirikan pabrik gula yang baru dengan nama Pabrik Gula Madukismo. Dibangunnya kembali Pabrik Gula di Padokan ini tidak terlepas dari peran Sri Sultan Hamengku Buwono IX, yang sangat besar dalam perang kemerdekaan. Sebagaimana kita ketahui bahwa Sri Sultan Hamengku Buwono IX sangat konsisten dengan semangat dan komando perang gerilya. Tidak sedikit pengorbanan Sri Sultan baik dari biaya maupun logistik yang dikeluarkan untuk itu. Setelah perang kemerdekaan usai maka pemerintah pusat memberikan penghargaan kepada Sri Sultan dengan mendirikan satu pabrik gula yang baru di Daerah Yogyakarta. Gagasan pendirian pabrik gula juga berasal dari Sri Sultan. Tujuan semula adalah untuk menolong rakyat yang banyak kehilangan pekerjaan karena dibumi hanguskannya pabrik - pabrik gula pada waktu itu. Pendirian pabrik gula diyakini mampu menampung banyak orang untuk bekerja. Banyak petani akan terlibat dalam proses penanaman, pemeliharaan tanaman, panen, serta di pabrik akan menyerap banyak tenaga kerja, teristimewa pada

waktu masa giling. Berbagai stasiun gilingan, puteran, kristalisasi, akan banyak sekali menampung masyarakat Yogyakarta untuk bekerja di pabrik gula.⁶²

Kebutuhan areal untuk pembangunan pabrik pada waktu itu adalah 269.410 m² sebagian berasal dari tanah bekas pabrik gula Padokan seluas 90.650 m² sedang sisanya seluas 178.760 m² diperoleh dengan membeli tanah sawah penduduk sekitarnya. Berdasarkan persetujuan tanggal 3 Februari 1955 pemerintah RI membeli mesin pabrik gula dan spiritus dari Jerman Timur. Di dalam proses pembangunannya yang dimulai tahun 1955 itu menggunakan tenaga-tenaga teknisi dari Jerman timur sebanyak 250 orang yang datang secara bergantian, dengan nilai pembayaran yang digabung dengan kontrak pembeliannya. Sementara itu pihak pemerintah Indonesia menyediakan tenaga kasar, bahan-bahan, peralatan-peralatan pembantu dan bahan-bahan lainnya dalam pembangunan fisik pabrik. Semua pengeluaran yang diperlukan itu menjadi tanggungan pemerintah Indonesia.

B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Penanaman Tebu di Kabupaten Bantul

Berdasarkan hasil pengumpulan data di lapangan terhadap nara sumber dan para petani dan/atau pemilik tanah di Kabupaten Bantul, perjanjian sewa menyewa tanah yang dilaksanakan antara Pabrik gula Madukismo dengan

⁶² <http://madubaru.comyr.com/sejarah.html> diakses tanggal 23 Juli 2011 jam 23.30 WIB

pemilik tanah di Kabupaten Bantul melalui Pola Tebu Rakyat Kemitraan atau yang disingkat dengan TR Man. Definisi kemitraan adalah suatu kerjasama antara individu, kelompok atau organisasi untuk mencapai tujuan bersama/tertentu. Dalam kerjasama tersebut harus ada kesepakatan-kesepakatan tentang komitmen bersama dan saling berbagi dalam resiko maupun keuntungan yang diperoleh. Kata kunci dari kemitraan adalah kerjasama, mencapai tujuan bersama, saling menanggung resiko dan keuntungan. Untuk membangun kemitraan harus didasarkan pada kesamaan perhatian atau kepentingan, saling mempercayai dan menghormati, tujuan yang jelas dan terukur, dan kesediaan untuk berkorban. Dalam rangka pengembangan tebu rakyat, PG Madukismo menyusun 4 (empat) model, dimana petani bebas memilih salah satu model yang dikehendaki, sesuai dengan tingkat kesiapan/pengalaman masing-masing petani dalam mengelola usaha tani tebunya. Pengembangan tebu rakyat tersebut pendanaannya didukung dengan KKP dan Bank Danamon sebagai Bank pelaksana. Adapun model pengembangna tebu takyat tersebut adalah sebagai berikut:⁶³

1. Tebu rakyat mandiri (TR Man)

Untuk petani/kelompok yang mampu, maka pengembangan teburakyat dapat diusahakan secara mandiri/swadaya dengan bimbingan teknis dan pengolahan hasil dari pabrik gula (system bagi hasil) . apabila petani masih memerlukan, maka petani/kelompok dapat memanfaatkan pinjaman modal

⁶³ Wawancara dengan Bpk Nugroho, staf direktur bagian tanaman PG Madukismo tanggal 20 September 2011 jam 10.00 WIB sebagaimana juga hasil wawancaradengan Margo Taryono, Ketua kelompok Tani Tebu desa Jalasutra, Sri Mulyo, Piyungan, Bantul pada tanggal 16 Agustus 2011 serta

kerja baik dari PG maupun Bank pelaksana (bila tersedia). Dalam hal ini masing-masing petani mempunyai partisipasi dalam penanaman tebu.

2. Tebu Rakyat Murni atau yang disingkat dengan TR Murni

Tebu Rakyat Murni adalah TR yang dikembangkan oleh petani/kelompok yang telah mampu menanam tebu dengan dukungan dana dari KKP TR Murni yang disalurkan oleh Bank pelaksana (bila tersedia) melalui KUD/Koperasi Petani TR (sebagai avalis) dengan rekomendasi dari PG. petani/kelompok memperoleh bimbingan teknis dan pengolahan hasil dari pabrik gula (system bagi hasil).

3. Tebu rakyat kerjasama usaha tani (TR KSU)

Tebu rakyat kerjasama usaha tani adalah TR yang dilaksanakan oleh petani/kelompok bekerjasama dengan PG dalam pengelolaan usaha tani tebunya atas dasar kesepakatan bersama yang saling menguntungkan dimana petani/kelompok mendapatkan jaminan pendapatan minimal (JPM) sesuai analisa lahan potensial usaha tani setempat. Pengembangan TRK SU memanfaatkan dana KKP TRKemitraan (bila tersedia) dan pengolahan hasil oleh pabrik gula (system bagi hasil).

4. Pola Kerjasama Tebu Rakyat Kemitraan

Tebu rakyat kemitraan adalah tebu rakyat dimana petani/kelompok pemilik lahan menyerahkan pengelolaan lahan dan usaha taninya kepada PG berdasarkan kesepakatan bersama yang saling menguntungkan, dimana petani/kelompok mendapat jaminan pendapatan minimal (JPM) sesuai analisa lahan dan potensi usaha tani setempat. Apabila produksi melebihi

batas jaminan produksi minimal yang telah disepakati bersama, maka petani/kelompok mendapatkan 20% (dua puluh persen) dari kelebihan produksi disepakati bersama, maka petani/kelompok mendapat 20 % dari kelebihan produksi tersebut sebagai intensif produksi lebih. Pengembangan TR KM memanfaatkan dana KKP TR kemitraan (bila tersedia dan PG sebagai avails). Dalam kerjasama ini, pada prinsipnya sama dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pada umumnya, namun dalam hal ini pabrik lebih mengacu pada ketentuan dalam undang-Undang Nomor 12 Tahun 1992 Tentang budidaya tanaman dalam Pasal 6 yang disebutkan:

- (1) Petani memiliki kebebasan untuk menentukan pilihan jenis tanaman dan pembudidayaannya.
- (2) Dalam menerapkan kebebasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), petani berkewajiban berperanserta dalam mewujudkan rencana pengembangan dan produksi budidaya tanaman, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (3) Apabila pilihan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), tidak dapat terwujud karena ketentuan Pemerintah, maka Pemerintah berkewajiban untuk mengupayakan agar petani yang bersangkutan memperoleh jaminan penghasilan tertentu.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Alur proses perjanjian ini, mula-mula pihak pabrik gula mengadakan sosialisasi ataupun penyuluhan – penyuluhan kepada petani dan/atau pemilik tanah melalui kelurahan dan kecamatan yang tersebar di seluruh Kabupaten Bantul. Setelah didapat calon pemilik tanah yang berminat menyewakan tanahnya, pihak pabrik gula Madukismo kemudian melakukan *checking areal* yaitu pengukuran luas lahan, penentuan kesuburan tanah dan irigasi serta penentuan rendemen atau prakiraan produksi yang dihasilkan

dengan penanaman tebu di atas areal/lahan tersebut.⁶⁴ Hal ini dimaksudkan untuk menentukan besarnya jaminan pendapatan minimal atau yang disingkat dengan JPM sebagai “uang sewa” yang akan diberikan kepada pemilik tanah nantinya. Jaminan Pendapatan Minimal yang diterima petani dan/atau pemilik tanah ada berbagai macam bentuknya. Hal ini tergantung pada kondisi tanah. Areal tanah basah atau persawahan lebih diutamakan karena mempunyai rendemen yang tinggi serta nilai JPM yang tinggi pula dibandingkan dengan tanah kering atau tanah tegalan. Jaminan pendapatan minimal (uang sewa) yang diterima oleh petani dan pemilik tanah dapat berupa uang dan/atau gula sebagai hasil produksi. Dalam menghitung besarnya JPM yang diterima petani dan/atau pemilik tanah pabrik gula Madukismo yaitu:⁶⁵ mula-mula ditentukan klausul produk atau dilihat dari perkiraan hasil produksi gula. Pada tanah tegalan dengan irigasi yang kurang maka besarnya antara 50 sampai dengan 70 kwintal tebu per hektar sedangkan pada tanah sawah besarnya antara 70 sampai dengan 90 kwintal tebu per hektar. Namun apabila dalam perhitungan tersebut terdapat kelebihan hasil produksi maka kelebihannya akan dimiliki oleh pemilik tanah. Dalam hal ini, jika tanah yang ditanami tebu adalah tanah sawah dengan irigasi yang bagus serta panen yang tepat waktu (satu musim tanam), maka dalam satu kwintal tebu akan menghasilkan gula sebesar 11,4 kilogram. Biasanya satu hektar areal tanah sawah (lahan basah) oleh pabrik

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Bpk Nugroho, Staf Direktur Bagian Tanaman PG Madukismo tanggal 20 September 2011 jam 10.00 WIB

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Bpk Nugroho, Staf Direktur Bagian Tanaman PG Madukismo tanggal 20 September 2011 jam 10.00 WIB

gula memberikan uang sewa atau JPM berkisar sebesar Rp. 10.000.000, 00 (sepuluh juta rupiah) untuk satu musim tanam. Periode musim tanam untuk tanaman tebu adalah satu tahun. Sedangkan untuk lahan kering atau yang biasa disebut dengan tanah tegalan, pabrik gula memberikan uang sewa atau jaminan pendapatan minimal (JPM) berkisar sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) selama satu kali musim tanam atau dalam jangka waktu satu tahun.⁶⁶

Setelah didapat kesepakatan tentang besarnya jaminan pendapatan minimal yang akan diterima oleh petani dan/atau pemilik tanah, pihak pabrik gula kemudian membuat surat perjanjian yang berisi segala hal tentang apa saja yang telah disepakati antara pemilik tanah dengan pabrik gula mengenai sewa tanah tersebut. Perjanjian tersebut dibuat rangkap tiga dengan tembusan pemilik tanah yang diwakili oleh kepala desa, general manager selaku wakil dari direktur pabrik gula Madukismo. Perjanjian kerjasama tebu rakyat dengan pola kemitraan berisi tentang segala sesuatu menyangkut:

a. Identitas para pihak

Identitas para pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian ini yaitu pihak pertama mewakili Pabrik Gula Madukismo dalam hal ini adalah General Manager bertindak atas nama Direksi PT Madubaru dengan surat kuasa penunjukkan dan bertindak untuk dan atas nama PT Madubaru yang berkedudukan di Padokan, Tirtonirmolo, Kasihan. Pihak

⁶⁶ Wawancara dengan Bpk. Margo Taryono dan bapak Sunanto, pemilik tanah di desa Jalasutra, Sri Mulyo, Piyungan, Bantul, hari Selasa tanggal 16 Agustus 2011 jam 18.00 WIB sampai dengan 19.00 WIB

kedua yaitu pihak yang menyewakan tanahnya dalam hal ini diwakili Ketua kelompok tani, yang berkedudukan di desa, kelurahan dan kecamatan dimana kelompok tani tersebut berada. Pihak kedua ini bertindak untuk diri sendiri ataupun untuk dan atas nama kelompok tani kebun, desa, kecamatan, dimana ketua kelompok tani tersebut berada dengan luas lahan yang telah ditentukan.

b. Kesepakatan para pihak

Yaitu kesepakatan-kesepakatan yang disetujui bersama antara pihak pertama yaitu general manager selaku wakil dari Pabrik gula Madukismo dan pihak kedua (selaku wakil dari pemilik tanah). Kesepakatan para pihak ini dilandasi atas prinsip saling memerlukan, saling memperkuat dan saling menguntungkan kedua belah pihak.

c. Pengertian perjanjian serta penjelasan tentang pola kerjasama

Dalam hal ini dijelaskan istilah pola kerjasama kemitraan dan pemaparan pengertian tebu rakyat kemitraan. Dijelaskan pula bahwa pihak kedua (pemilik tanah) menyerahkan pengelolaan lahannya kepada pihak pertama (Pabrik gula selaku penyewa) untuk ditanami tebu dengan jaminan pendapatan minimal sejumlah nilai uang yang telah disepakati bersama yang dibayarkan pada saat penyerahan lahan oleh pihak kedua (pemilik tanah) kepada pihak pertama (pabrik gula selaku penyewa). Dalam hal ini dijelaskan pula mengenai kelebihan hasil produksi gula yang didapat dari hasil penanaman tebu di lahan milik pemilik tanah tersebut maka 20 % (dua puluh persen) dari kelebihan hasil produksi

tersebut menjadi hak milik pihak kedua selaku pemilik tanah sebagai intensif produksi lebih.

d. Hak dan kewajiban para pihak

Dalam pola kerjasama kemitraan ini, masing - masing pihak mempunyai hak:

- 1) Pihak pertama (pihak penyewa dalam hal ini PG Madukismo), berhak:
 - a) Menetapkan kelompok tani yang akan menjadi mitra kerja dalam pelaksanaan tebu rakyat kemitraan;
 - b) Menerima dan mengolah tebu hasil kebun pihak kedua (pemilik tanah) dan menjual hasil gula maupun tetes sesuai ketentuan yang berlaku.
- 2) Pihak kedua (pemilik tanah) berhak:
 - a) Mendapatkan saprodi⁶⁷ dan biaya lainnya dari pihak pertama (pabrik gula selaku penyewa) untuk keperluan kebun tebu atas nama pihak kedua (pemilik tanah);
 - b) Mendapatkan bimbingan teknis budidaya tebu sampai dengan panen dan penanganan pasca panen serta bimbingan pengelolaan dana dari pihak pertama (pabrik gula) sehingga tebu yang dihasilkan sesuai standar mutu yang ditetapkan atau menyerahkan pengelolaan kebun tebunya kepada pihak pertama dengan menerima jaminan pendapatan minimal (uang sewa) sesuai kesepakatan yang telah disetujui bersama antara kedua belah pihak.

⁶⁷ Saprodi adalah sarana produksi yang berupa pupuk, traktor, bibit, modal, obat-obatan dan sebagainya yang merupakan subsidi dari pabrik gula kepada petani dan/atau pemilik tanah.

- c) Mendapatkan intensif produksi lebih sesuai ketentuan yang telah disebutkan diatas.

Adapun kewajiban masing-masing pihak antara lain.⁶⁸

- 1) Pihak pertama (pabrik gula) berkewajiban:
 - a) Membimbing petani dalam menyusun RDK (rencana definitive kerja) – RDKK (rencana definitif kerja kelompok) tebu
 - b) Mengelola dan membiayai tebu rakyat kemitraan pihak kedua
 - c) Menjamin kelancaran dan ketepatan waktu dan jumlah penyediaan bibit tebu dan saprodi dengan mutu baik serta memberikan bimbingan teknis budidaya tebu sampai dengan panen dan penanganan pasca panen kepada pihak kedua atau mengelola kebun tebu pihak kedua sesuai kesepakatan;
 - d) Mengatur dan melaksanakan tebang angkut dan pengolahan hasil tebu pihak kedua guna mencapai efisiensi yang tinggi;
 - e) Memberikan jaminan pendapatan minimal yang harus diperoleh pihak kedua sesuai kesepakatan bersama;
 - f) Membayar intensif produksi lebih kepada pihak kedua (pemilik tanah.
- 2) Pihak kedua (pemilik tanah) berkewajiban:⁶⁹
 - a) Menyusun RDK dan RDKK yang selanjutnya diajukan kepada pihak pertama;⁷⁰

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Bpk Samirin, Ketua kelompok tani Desa Nglaren, Potorono, Banguntapan, Bantul

⁶⁹ *Ibid.*

- b) Melaksanakan budidaya tebu sesuai petunjuk dan bimbingan pihak pertama atau menyerahkan pengelolaan budidaya tebu tersebut kepada pihak pertama (pabrik gula);
 - c) Menyerahkan produksi tebu kepada pihak pertama untuk digiling sesuai kesepakatan.
- e. Mekanisme pembayaran hasil penyerahan tebu
- Dalam hal ini, pihak kedua wajib menyerahkan hasil panen kepada pihak pertama (pabrik gula) dan pihak pertama (pabrik gula) wajib membayar intensif produksi lebih kepada pihak kedua (pemilik tanah) setelah hasil panen tebu digiling dan diketahui hasil produksi gulanya.
- f. Jangka waktu perjanjian
- Perjanjian kerjasama kemitraan mulai berlaku dan mengikat kedua belah pihak sejak ditandatangani oleh kedua belah pihak sampai dengan penghitungan hasil produksi kebun yang bersangkutan, termasuk pembayaran intensif produksi lebih. Apabila salah satu pihak bermaksud untuk memutuskan perjanjian kerjasama dengan pola kemitraan, maka pihak yang berkeinginan untuk itu harus memberitahukan maksudnya secara tertulis kepada pihak lainnya dalam waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan sebelum tanggal pemutusan perjanjian kerjasama yang diinginkannya, pemutusan perjanjian tersebut baru efektif setelah adanya persetujuan tertulis dari pihak lainnya. Dalam perjanjian ini disebutkan

⁷⁰ Menurut wawancara penulis dengan Ketua Kelompok Tani Tebu sekaligus pemilik tanah Bapak Margo Taryono, dijelaskan bahwa pihak pemilik tanah yang menyerahkan sepenuhnya pengelolaannya kepada pabrik gula maka RDK dan RDKK tidak diwajibkan bagi pemilik tanah karena pengelolaan tanaman tebu mutlak ada pada Pabrik Gula Madukismo.

pula bahwa perjanjian kerjasama ini berakhir atau batal dengan sendirinya apabila ketentuan perundang-undangan dan/atau kebijakan pemerintah tidak memungkinkan kerjasama ini, dalam hal kerjasama berakhir baik karena permintaan salah satu pihak ataupun karena alasan lain, pengakhiran kerjasama ini tidak membebaskan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang belum diselesaikan sebagai akibat dari pelaksanaan sebelum perjanjian ini berakhir maupun kewajiban kepada pihak bank, selain itu juga memuat jangka waktu sewa tanah/ jangka waktu perjanjian kemitraan yaitu mulai dari serah lahan hingga waktu yang telah ditentukan (satu musim tanam tebu).

g. Pilihan hukum apabila terjadi perselisihan

Jika terjadi perselisihan maka kedua belah pihak, maka pertama-tama mengajukan pilihan untuk bermusyawarah terlebih dahulu untuk memperoleh titik temu, namun apabila musyawarah ini tidak membuahkan hasil maka kedua belah pihak menyerahkan kepada pengadilan yang telah ditunjuk oleh kedua belah pihak, segala akibat yang terjadi dalam perselisihan yang tidak bisa diatasi dengan musyawarah maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih tempat kediaman domisili yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang telah disepakati bersama.

h. Penutup

Pada bagian ini berisi tentang persyaratan - persyaratan dokumen-dokumen yang harus dipenuhi sebagai satu kesatuan yang utuh dalam

suatu perjanjian kemitraan antara pemilik tanah dengan pabrik gula Madukismo.

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah atau perjanjian kemitraan. Syarat tersebut dapat datang dari kedua belah pihak yaitu petani dan/atau pemilik tanah maupun Pabrik Gula Madukismo, sebagai contoh, syarat yang ditentukan oleh pabrik gula Madukismo, di antaranya adalah:⁷¹

- a. Luas lahan atau tanah yang akan ditanami minimal seluas 2 (dua) hektar;
 - b. Solum tanah atau ketebalan lapisan humus pada permukaan tanah lebih dari 50 (lima puluh) centimeter, karena solum tanah atau ketebalan humus sangat menentukan kualitas dari tanaman tebu itu sendiri;
 - c. Ketersediaan sarana irigasi yang baik;
 - d. Ketersediaan sarana jalan
- hal ini sngat penting mengingat akses jalan diperlukan pada saat proses pengangkutan hasil panen tebu untuk dibawa ke pabrik gula sehingga proses produksi tidak terhambat.

Adapun syarat-syarat yang ditentukan oleh petani dan/atau pemilik tanah pada umumnya adalah:

- a. Besar kecilnya jaminan pendapatan minimal (JPM) yang akan diterimanya;
- b. Adanya permintaan dari pemilik tanah untuk meniadakan galengan atau pematang sawah;

⁷¹ Hasil wawancara dengan Bpk Nugroho, staf direktur bagian tanaman PG Madukismo tanggal 20 September 2011 jam 10.00 WIB

- c. Sekehendak masing-masing petani dan/atau pemilik tanah dengan mempertemukan kemauan pabrik gula dengan pemilik tanah

Dalam melaksanakan perjanjian dengan pemilik tanah, pihak pabrik gula Madukismo diwakili oleh General Manager (GM) selaku pihak pertama dalam perjanjian kemitraan dan petani dan/atau pemilik tanah diwakili oleh pejabat pemerintah desa setempat dalam hal ini lurah atau kepala desa tempat dimana lahan untuk penanaman tebu tersebut berada. Setelah surat perjanjian kemitraan tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak, kemudian pihak pabrik gula akan memberikan uang jaminan pendapatan minimal (JPM) atau “uang sewa tanah” kepada petani dan/atau pemilik tanah yang besarnya telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan surat bukti pembayaran atau kwitansi. Pembayaran JPM dilakukan dimuka bersamaan dengan penyerahan lahan dari pemilik tanah kepada Pabrik Gula yang menandakan dimulainya perjanjian ini.

Di dalam praktiknya, perjanjian dengan pola kemitraan ini pihak yang menyewakan tanah kebanyakan adalah para pamong desa yang tersebar di 13 (tiga belas) kecamatan di Kabupaten Bantul, meskipun banyak juga pemilik tanah perorangan maupun kelompok-kelompok tani. Perjanjian kemitraan ini berpedoman bahwa pemilik tanah adalah semua pihak yang memiliki lahan yang cukup sebagai syarat dalam tebu. Syarat yang cukup disini dalam arti terpenuhinya syarat tumbuh untuk tanaman yaitu adanya sarana irigasi serta akses jalan yang cukup dan memadai.

Pihak pemilik tanah yang disewakan untuk penanaman tebu dapat juga berupa:⁷²

- a. Pemilik tanah tunggal atau perorangan
- b. Kelompok pemilik tanah dan/atau kelompok petani
- c. Organisasi pemerintah desa dalam hal ini tanahnya adalah tanah kas desa

Berdasarkan survey yang dilakukan penulis di beberapa kecamatan di Kabupaten Bantul antara lain di Kecamatan Banguntapan, Piyungan, Sewon dan Kasihan mayoritas pihak yang menyewakan lahan untuk penanaman tebu adalah pamong desa dengan status tanah adalah tanah lungguh maupun tanah kas desa. Tanah lungguh adalah tanah yang menjadi hak pamong desa untuk menggarapnya sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima. Sedangkan tanah kas desa adalah tanah yang dikelola oleh pamong desa yang aktif yang hasilnya digunakan untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa. Dasar pertimbangan para pamong desa untuk menyewakan tanahnya antara lain:⁷³

- a. Dengan disewakannya lahan pertanian (tanah lungguh) yang dimiliki oleh para pamong desa tersebut dirasa praktis bagi mereka dalam arti mereka tidak perlu repot-repot mengurus lahan/tanah lungguh mereka karena kesibukan mereka sebagai pamong desa
- b. Resiko gagal produksi lebih kecil

⁷² Hasil wawancara dengan Bpk Nugroho, staf direktur bagian tanaman PG Madukismo tanggal 20 September 2011 jam 10.00 WIB

⁷³ Wawancara dengan Bpk Sunanto dan Joko Ratmanto pemilik tanah lungguh, pamong desa di Kelurahan Srimulyo Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul tanggal 12 Agustus 2011

Dalam hal ini pihak pabrik gula diuntungkan dengan kedudukan pamong desa dalam kultur masyarakat Jawa. Di Jawa warga desa masih sangat menghormati kedudukan pamong desa, warga enggan untuk mengambil atau merusak tanaman yang ada diatas lahan milik pamong desa tersebut, sehingga resiko gagal produksi tanaman rusak kecil.⁷⁴

C. Permasalahan Yuridis yang Muncul dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Penanaman Tebu

Menurut data yang berhasil dihimpun penulis,⁷⁵ setelah berakhirnya masa Orde Baru (tahun 1998) pemerintah Indonesia tidak lagi mengadakan sistem tebu rakyat intensifikasi atau TRI yang terkesan bersifat wajib kepada petani dan/atau pemilik tanah selama lima tahun. tebu rakyat intensifikasi dikeluarkan berdasarkan Inpres Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Tebu Rakyat Intensifikasi, namun pada akhirnya Inpres ini dinyatakan tidak berlaku dengan dikeluarkannya Inpres nomor 5 tahun 1997 tentang program pengembangan tebu rakyat dan kemudian disempurnakan lagi dengan dikeluarkannya Inpres nomor 5 Tahun 1998 Tentang Penghentian Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1997 Tentang Program Pengembangan Tebu Rakyat. Inpres nomor 5 tahun 1998 ini dikeluarkan dengan pertimbangan bahwa dalam rangka pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1992 tentang Sistem Budidaya Tanaman, maka dipandang perlu memberikan

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Bpk Nugroho, staf direktur bagian tanaman PG Madukismo tanggal 20 September 2011 jam 10.00 WIB

⁷⁵ *Ibid.*

peranan yang lebih besar dan kebebasan kepada petani untuk menentukan jenis tanaman yang akan dibudidayakan serta cara pembudidayaannya. Atas dasar inilah maka pabrik gula Madukismo menerapkan kerjasama kemitraan kepada para petani/pemilik lahan dalam penanaman tebu.

Setelah masa reformasi pada saat ini, petani sendirilah yang menentukan apakah lahan/tanahnya akan disewakan untuk ditanami tebu atau ditanami dengan tanaman lainnya, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 6 ayat 1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1992 tentang Budidaya Tanaman yang menyebutkan bahwa petani diberikan kebebasan untuk menentukan pilihan jenis tanaman dan membudidayakannya. Namun, pada saat ini areal atau lahan untuk penanaman tebu sangatlah berkurang dibandingkan ketika pemerintah mengadakan program TRI, hal ini di sebabkan beberapa faktor diantaranya:⁷⁶

1. Petani dan/atau pemilik tanah tidak mau menanam tebu karena menurut mereka menanam tebu kurang menguntungkan dibanding dengan tanaman lain. Jika tanaman lain (misalnya padi, kacang tanah, jagung dan sebagainya) bisa panen dalam jangkang waktu 3 (tiga) bulan sedangkan untuk tanaman tebu harus menunggu minimal 9 (sembilan) bulan sampai dengan satu tahun (satu musim tanam tebu);⁷⁷

⁷⁶ Wawancara dengan Bpk Karjono dan Ngadiyo, petani/pemilik tanah di desa Bawitan, Baturetno Banguntapan Bantul tanggal 13 Februari 2011 jam 09.15 sampai dengan 10.00 WIB

⁷⁷ Menurut hasil survey penulis di lapangan, pada saat ini dikalangan petani tebu di daerah Kecamatan Piyungan dan Banguntapan mulai sedikit bergeser ke varietas tanaman tembakau. Menurut berbagai sumber yang berhasil dihimpun penulis, kecenderungan beralihnya petani dan/atau pemilik tanah untuk mengganti tanaman tebu menjadi tembakau dikarenakan harga jual tembakau dikalangan pengepul sangat menjanjikan dengan masa tanam yang relatif pendek, dalam satu kali musim (kurang lebih 3 (tiga) bulan), tanaman tembakau bisa menghasilkan kurang lebih Rp. 14 juta dalam satu hektar sedangkan untuk tanaman tebu paling tinggi didapatkan oleh petani dalam satu periode tanam (jangka waktu satu tahun) hanya mendapatkan penghasilan paling banyak Rp. 10 juta, atas dasar permasalahan tersebut banyak

2. Jika areal lahan yang ditanami tebu yang dimiliki petani sempit, maka uang sewa maupun hasil dari penanaman tebu tidak bisa memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari lain jika ditanami padi atau tanaman palawija yang rata-rata berumur 3 bulan;
3. Areal atau lahan bekas tanaman tebu sangat sulit untuk dibersihkan jika hendak ditanami tanaman lain, karena akar tanaman tebu atau dalam bahasa jawa disebut bonggol akan tertanam kuat di dalam tanah dan memerlukan waktu serta tenaga untuk membersihkannya;
4. Kebun tebu biasanya yang sudah mulai tumbuh lebat sangat potensial untuk sarang musang atau hama lain seperti tikus dan sebagainya yang merupakan hama bagi tanaman padi, dan sebagainya;
5. Adanya kebun tebu di sekitar jalan desa akan menimbulkan kerawanan terutama tindakan kriminal yang dilakukan oleh orang yang tidak bertanggungjawab.

Pabrik Gula Madukismo telah mengantisipasi adanya wanprestasi yaitu pembayaran jaminan pendapatan minimal (JPM) atau uang sewa yang tidak tepat waktu dengan sistem pembayaran di muka secara penuh kepada pemilik tanah bersamaan dengan serah lahan oleh pemilik tanah kepada Pabrik Gula sekaligus sebagai tanda dimulainya perjanjian kemitraan ini. Namun dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu karena sesuatu hal, sering terjadi keterlambatan panen atau panen tidak tepat waktu yang dilakukan oleh pabrik gula sedangkan jangka waktu sewa telah berakhir.

petani yang mulai enggan menanam tanaman tebu yang mengakibatkan lahan tebu semakin sulit di dapat oleh pihak Pabrik Gula Madukismo

Keterlambatan ini dalam hukum perdata dikategorikan sebagai wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan dua kemungkinan alasan yaitu:⁷⁸

1. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), *force majeure*, artinya di luar kemampuan debitur.

Dengan kata lain, wanprestasi terjadi karena:

1. Debitur yang sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Pasal 1432 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah di lampaukannya.

Penyelesaian kasus keterlambatan atau mundur panen oleh pabrik gula Madukismo selaku penyewa yaitu dengan pemberian ganti rugi berupa sejumlah uang kepada petani dan/atau pemilik tanah. Pemberian ganti kerugian ini disebut dengan uang kasepan.⁷⁹ Keterlambatan panen bisa disebabkan karena tanaman tebu dirasa kurang mencapai hasil optimal apabila dipanen pada saat itu, ataupun mundur panen yang disebabkan kesulitan pabrik gula

⁷⁸ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan..., Op. Cit.*, hlm. 103

⁷⁹ Hasil wawancara dengan Bpk Nugroho, staf direktur bagian tanaman PG Madukismo tanggal 20 September 2011 jam 10.00 WIB

dalam hal pengadaan buruh tebang tebu, jadi mau tidak mau panen menjadi mundur dalam satu atau beberapa hari.⁸⁰

Adapun besarnya uang kasepan tersebut dapat di hitung sebagai berikut:⁸¹

1/12 dikalikan jumlah pendapatan minimal yang diterima oleh pemilik tanah

Sebagai contoh:

Apabila panen terlambat satu bulan sedangkan jangka waktu sewanya telah berakhir dan besarnya JPM yang diterima oleh pemilik tanah sebelumnya adalah Rp. 6.000.000, 00 (enam juta rupiah) maka uang kasepan yang akan diterima oleh pemilik tanah tersebut sebesar $1/12 \times \text{Rp. } 6.000.000,00 = \text{Rp. } 500.000,00$ (lima ratus ribu rupiah), namun apabila panen terlambat sampai dengan 2 (dua) bulan maka penghitungan uang kasepan yang akan diterima petani dan/atau pemilik tanah adalah $2 \times \text{Rp. } 500.000,00 = \text{Rp. } 1.000.000,00$ (satu juta rupiah).

Penghitungan kasepan tersebut terdapat suatu ketentuan yaitu apabila keterlambatan waktu panen kurang dari satu bulan dalam artian panen terlambat tidak lebih dari 15 (lima belas) hari, maka penghitungan uang kasepannya adalah jumlah jaminan pendapatan minimal (JPM) yang diterima selama satu bulan di bagi jumlah hari pertiga puluh. Namun apabila keterlambatan panen lebih dari 15 hari, maka uang kasepan yang akan diterima oleh petani dan/atau pemilik tanah dihitung sama dengan keterlambatan satu bulan. Wanprestasi dapat terjadi bukan hanya dilakukan

⁸⁰ Wawancara dengan Bpk. Margo Taryono dan bapak Sunanto, pemilik tanah di desa Jalasutra, Sri Mulyo, Piyungan, Bantul, hari Selasa tanggal 16 Agustus 2011 jam 18.00 WIB sampai dengan 19.00 WIB

⁸¹ Hasil wawancara dengan Bpk Nugroho, staf direktur bagian tanaman PG Madukismo tanggal 20 September 2011 jam 10.00 WIB

oleh pabrik gula, pemilik tanahpun juga dapat melakukan wan prestasi hal ini dapat berupa:

1. Mundur satu musim padi lagi (kurang lebih tiga bulan) karena produksi dirasa kurang memadai oleh petani dan/atau pemilik tanah. Dalam kasus ini, pabrik gula tidak memberikan uang kasepan;
2. Tanah yang sudah diproses oleh pabrik gula dan siap untuk di Tanami tebu kemudian dibatalkan secara tiba-tiba oleh pemilik tanah secara sepihak. Dalam hal ini uang jaminan pendapatan minimal (JPM) yang sudah dibayar oleh pabrik gula wajib dikembalikan berikut bunganya sebagai konsekuensi atas batalnya perjanjian secara sepihak oleh pemilik tanah.

Dalam upaya menanggulangi wanprestasi tersebut, pabrik gula Madukismo mengadakan penyuluhan-penyuluhan dengan berbagai bentuk kepada petani dan /atau pemilik tanah serta pendekatan sekaligus penyadaran kepada para petani dan/atau pemilik tanah untuk bersama-sama bertanggungjawab dalam mengelola lahan yang ditanami tebu. Selain wanprestasi resiko yang dihadapi oleh pabrik gula dalam perjanjian pola kemitraan ini adalah

1. Mundurnya serah lahan, yaitu tanah yang sudah dibayarkan jaminan pendapatan minimal (JPM) nya ternyata tidak langsung dapat diproses oleh pabrik gula karena masih menunggu panen tanaman lain diatas lahan atau tanah yang akan ditanami tebu;
2. Pembatalan lahan berikut pengembalian uang oleh petani dan/atau pemilik tanah, artinya pihak pabrik gula telah mendapatkan tanah atau lahan untuk

penanaman tebu yang sangat potensial tetapi ketika hendak diproses, pemilik tanah mengajukan pembatalan dengan pengembalian uang jaminan pendapatan minimal (JPM) yang telah diterimanya. Hal ini merupakan resiko yang sering dialami oleh pabrik gula;

3. Pihak pabrik gula telah membayarkan uang jaminan pendapatan minimal (JPM) yang tinggi kepada petani dan/atau pemilik tanah tetapi pada proses pengelolaan lahan pabrik gula dirugikan karena tidak adanya sarana irigasi yang memadai.
4. Pada waktu hendak mengangkut hasil panen tebu, pihak pabrik gula kesulitan dalam hal sarana transportasi yang menuju lahan tebu dikarenakan penduduk sekitar lahan tidak boleh dilewati truk pengangkut tebu dengan berbagai macam alasan sehingga menyebabkan proses produksi menjadi terhambat.

Overmacht atau keadaan memaksa yaitu suatu keadaan yang dialami oleh debitur yang berada diluar kekuasaan dan kekuatannya sehingga ia tidak mampu melaksanakan prestasinya, misalnya karena terjadinya gempa bumi, banjir, kebakaran dahsyat, karena peristiwa ini debitur tidak dapat memenuhi prestasinya. Dalam perjanjian ini *overmacht* yang bisa terjadi adalah kebakaran kebun tebu padahal tebu yang terbakar telah siap untuk dipanen, serta hal kerugian yang diakibatkan oleh pihak ketiga sebagai contoh kasus yang pernah terjadi di Kecamatan Pundong bahwa ada orang gila yang bermain-main api dengan membakar sampah di sekitar kebun tebu karena musim kemarau dan angin yang bertiup cukup kencang maka api tersebut kemudian membakar

kebun tebu hingga habis, dalam hal ini pihak pemilik tanah segera memberitahukan kepada pabrik gula selambat-lambatnya 1x24 jam agar tebu yang masih tersisa dapat segera dipanen, (dengan syarat kurang dari dua hari sejak kebakaran) terjadi dengan kondisi tanaman tebu sebelum terbakar telah berumur sekurang-kurangnya 7 (tujuh) bulan. Jika pemanenan lebih dari dua hari maka gula yang didapat dari hasil tebu yang terbakar tersebut sangat sedikit dan hanya mengandung tetes tebu saja. Dalam hal ini pabrik gula tidak bisa mengajukan penuntutan kepada yang bersangkutan mengingat hal yang dilakukan diluar dari kesadaran dirinya (pelaku adalah orang gila), pihak pabrik gula mengajukan pengurangan biaya sewa atau JPM yang telah dibayarkan kepada pemilik tanah sebesar 40% dari nilai kerugian yang diderita pabrik gula.

Kasus lain yang tak kalah menarik dalam hal kerugian yang disebabkan oleh pihak ketiga adalah kasus di tahun 2009 yang terjadi di areal kebun tebu di kecamatan piyungan dimana salah seorang pamong desa setempat membakar sisa jerami diatas sawah miliknya yang berdekatan dengan kebun tebu milik kelompok tani desa jalasutra, pembakaran tersebut dilakukan untuk membersihkan sisa panen padi yang baru saja ia lakukan, karena hari sudah petang maka jerami yang terbakar tadi ditinggalkannya, karena hembusan angin yang cukup kencang maka api membesar dan membakar hampir satu hektar tanaman tebu siap panen, dalam kasus ini pihak pabrik gula melakukan tuntutan ganti kerugian atas kelalaian yang disebabkan pamong tersebut dan

kemudian pamong tersebut mengganti kerugian yang telah diderita oleh pabrik gula sebesar lebih kurang Rp. 11 .000.000,00 (sebelas juta rupiah).⁸²

Dari kasus diatas, pabrik gula dapat mengajukan pengurangan harga sewa kepada pemilik tanah atas kerugian yang dideritanya sebagaimana ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1592 KUHPerdota yang menyebutkan,

”Jika dalam suatu sewa untuk beberapa tahun, selama waktu sewa, seluruh atau separuh penghasilan setahun telah hilang karena kejadian-kejadian yang tak dapat dihindarkan, maka si penyewa dapat menuntut suatu pengurangan uang sewa kecuali jika ia telah memperoleh penggantian kerugian karena penghasilan tahun-tahun yang lalu. jika ia telah mendapat penggantian kerugian, maka perkiraan tentang pengurangan uang sewa tidak dapat dilakukan selainnya pada waktu berakhirnya sewa, apabila kenikmatan dari semua tahun telah diperjumpakan satu sama lain.

Pengaturan tentang pengurangan sewa terdapat juga dalam Pasal 1593 KUHPerdota yang menyebutkan, *“jika sewa hanya dilakukan untuk satu tahun sedangkan penghasilan telah hilang seluruhnya atau separuh, maka si penyewa dibebaskan dari pembayaran seluruh jumlah harga sewa atau sebagian harga sewa menurut imbangan. Apabila kerugiannya kurang dari separuh, maka ia tidak berhak atas sesuatu pengurangan.”*

Dalam praktik pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah atau yang diistilahkan dengan pola kemitraan ini, para petani dan/atau pemilik tanah kebanyakan kurang memahami bagaimana prosedur perjanjian. Sesuai dengan hasil penelitian penulis di lapangan,⁸³ para petani dan/atau pemilik tanah tidak

⁸² Wawancara dengan Bapak Margo Taryono, ketua kelompok tani tebu sekaligus petani pemilik tanah di Desa Jolosutra ,Sri mulyo, Piyungan Bantul pada hari selasa tanggal 16 Agustus 2011 jam 18.00 sampai dengan 19.00 WIB

⁸³ Wawancara dengan Bapak Margo Taryono, ketua kelompok tani tebu sekaligus petani pemilik tanah di Desa Jolosutra ,Sri mulyo, Piyungan Bantul pada hari selasa tanggal 16 Agustus 2011 jam 18.00 sampai dengan 19.00 WIB

meminta salinan perjanjian yang dilakukannya di Kantor Kepala Desa. Bagi mereka asal sudah menerima uang dianggap pabrik gula sudah memberikan haknya selaku pemilik tanah. Padahal surat perjanjian tersebut sangatlah penting bagi mereka jika terjadi permasalahan hukum di kelak kemudian hari dan sebagai bukti adanya perjanjian sewa menyewa tanah yang merupakan perjanjian yang bersifat tertulis dan bukan melalui lisan.



⁸³ Wawancara dengan Bapak Margo Taryono, ketua kelompok tani tebu sekaligus petani pemilik tanah di Desa Jolosutra ,Sri mulyo, Piyungan Bantul pada hari selasa tanggal 16 Agustus 2011 jam 18.00 sampai dengan 19.00 WIB

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan permasalahan dan pembahasan disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan antara pemilik tanah dengan pabrik gula Madukismo diistilahkan dengan tebu rakyat kemitraan, meskipun dengan kata lain, pada dasarnya mempunyai prinsip yang sama sebagaimana perjanjian sewa menyewa pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1550 sampai dengan Pasal 1580 KUHPerdata mengenai aturan yang sama-sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah serta Pasal 1588 KUHPerdata tentang aturan yang khusus berlaku bagi sewa tanah. Hal yang membedakan dari perjanjian sewa menyewa tanah secara umum adalah adanya intensif produksi lebih yang diberikan oleh pabrik gula atas kelebihan produksi gula yang dihasilkan melalui penanaman tebu diatas lahan milik petani dan/atau pemilik tanah, selain itu pemilik tanah juga mendapatkan hak bagi hasil produk gula sebesar 65 % (enam puluh lima persen) dari total produksi dan pabrik mempunyai hak sebesar 35% dari total produksi yang dihasilkan dengan adanya perjanjian tersebut.
2. Dalam hal wanprestasi yaitu keterlambatan pembayaran Jaminan Pendapatan Minimal (uang sewa) kepada pemilik tanah, pihak pabrik gula Madukismo sudah mengantisipasinya dengan dibayarkannya seluruh Jaminan Pendapatan Minimal (uang sewa) dimuka bersamaan dengan serah lahan sebagai tanda dimulainya perjanjian sekaligus penandatanganan surat perjanjian tersebut. Mengenai hal mundurnya panen: 75 lakukan oleh pabrik gula terhadap

tanaman tebu diatas lahan petani dan atau pemilik tanah maka pabrik gula selaku penyewa memberikan ganti rugi kepada petani dan/atau pemilik tanah yang biasanya berupa uang, yang disebut dengan uang kasepan, yang besarnya telah ditentukan. Wanprestasi dapat pula dilakukan oleh petani dan/atau pemilik tanah, misalnya mundur satu musim padi lagi (kurang lebih tiga bulan atas permintaan petani) karena produksi dirasa kurang memadai oleh petani dan/atau pemilik tanah. Dalam kasus ini, pabrik gula tidak memberikan uang kasepan. Sedangkan untuk tanah yang sudah diproses oleh pabrik gula dan siap untuk di tanami tebu kemudian dibatalkan secara sepihak oleh pemilik tanah, maka uang jaminan pendapatan minimal (JPM) yang sudah dibayar oleh pabrik gula wajib dikembalikan berikut bunganya sebagai konsekuensi atas batalnya perjanjian secara sepihak oleh pemilik tanah.

B. SARAN

1. Pabrik gula hendaknya lebih intensif dalam melakukan penyuluhan kepada petani mengenai hukum perjanjian dan akibat-akibatnya jika terjadi wan prestasi diantara kedua belah pihak agar wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian kemitraan atau sewa menyewa tanah tersebut dapat terlaksana dengan baik.
2. Petani selaku pemilik tanah hendaknya lebih giat dalam keikutsertaannya menjaga dan mengawasi kebun tebu diatas lahan miliknya, mengingat dalam perjanjian kemitraan ini terdapat dua keuntungan yang di dapat oleh petani dan/atau pemilik tanah yaitu uang jaminan pendapatan minimal atau uang

sewa dan intensif produksi lebih serta bagi hasil produksi tebu yang berupa gula yang diberikan setelah produk gula jadi, agar resiko kerugian yang ditimbulkan oleh pihak ketiga tidak terjadi yang pada akhirnya akan merugikan kedua belah pihak.

3. Pemerintah Kabupaten Bantul dan jajarannya hendaknya memberikan perhatian lebih terhadap ketersediaan lahan tebu mengingat dari tahun ke tahun semakin sedikit minat warga masyarakat khususnya petani dan/atau pemilik tanah di Kabupaten Bantul yang bersedia menanam ataupun menyewakan lahan miliknya untuk ditanami tebu. Hal ini penting mengingat pada saat ini tanah atau lahan sudah sangat berkurang sedangkan gula merupakan sembilan bahan pokok yang terus menerus dikonsumsi dan dibutuhkan masyarakat di kabupaten Bantul khususnya dan di Indonesia pada umumnya sehingga stok gula di pasaran dapat tercukupi oleh produksi sendiri dan tidak harus mengimpor gula dari luar negeri yang akan menambah beban belanja negara dan mematikan produksi dalam negeri.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya bakti, cetakan ke II Bandung, 1993
- Hilman Hadikusumo, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1984
- J Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993
- Mariam Darus Badruzaman *et.al*, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Menyambut Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Pt. Raja Grafindo Persada Indonesia, Jakarta, 2007
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Purwahid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP Semarang, 1986
- R. Subekti, "*Hukum Perjanjian*," PT. Intermasa, Cet. XII, Jakarta, 1990
- _____, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- _____, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, Penerbit Intermasa, Cetakan XXIV, Jakarta, 1985
- R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, cetakan keduapuluhsembilan, 1999
- Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002
- _____, "*Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*," Sinar Grafika, Cet. II, Jakarta 2004
- Sugiarto, Dergibson, Siagian Lasmono, Tri Sumaryanto, Deny S. Oetomo, *Tekhnik Sampling*, Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 2001
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan, Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, 2011

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Alumni, Bandung, 1986

B. Data internet

<http://advokatku.blogspot.com/2009/01/wanprestasi-dan-perbuatan-melawan-hukum.html> diakses tanggal 23 Juni 2011 jam 13.00WIB`

<http://www.santoslolowang.com/hukum/overmacht-force-majeure-keadaan-memaksa/> diakses tanggal 3 Juli 2011 jam. 11.45 WIB

<http://notariat-unpad.blogspot.com/2008/04/overmacht.html> diakses tanggal 3 Juli 2011 Jam 12.00 WIB

Idil Victor, *Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, dalam <http://idilvictor.blogspot.com.html>, Diakses tanggal 11 Agustus 2011 jam 20.30 WIB

Rerry Aprillia, *Hal-Hal Yang Harus Ada di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, dalam <http://www.docstoc.com>, Diakses tanggal 15 Januari 2010, Pukul 15.00.WIB.

S.Imran, *Asas-Asas Dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis Pada Hukum Perjanjian*, <http://www.legalitas.org> (Indonesian legal information, diakses tanggal 22 April 2010 jam 20.00 wib

