

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN DI PG PAKIS BARU
KABUPATEN PATI**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh :

GALIH YUDI ISKANDAR

No. Mahasiswa : 08410055

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
F A K U L T A S H U K U M
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Galih Yudi Iskandar
2. Tempat Lahir : Klaten
3. Tanggal Lahir : 26 Maret 1990
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : O
6. Alamat Terakhir : Kotesan RT/RW 08/04, Prambanan, Klaten,
Jawa Tengah, 57454
7. Alamat Asal : Kotesan RT/RW 08/04, Prambanan, Klaten, Jawa
Tengah, 57454
8. Identitas Orang Tua :
 - a. Nama Ayah : Ir. Suparna
Pekerjaan Ayah : Pegawai Negeri Sipil
 - b. Nama Ibu : Sri Hartati
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
Alamat Orang Tua : Kotesan RT/RW 08/04, Prambanan, Klaten, Jawa
Tengah, 57454
9. Riwayat Pendidikan : SD KOTESAN 1
SLTP N 1 PRAMBANAN
SMA N 1 JOGONALAN, KLATEN
10. Organisasi : 1. Karang Taruna Pedukuhan Kotesan sebagai Wakil
Ketua
11. Prestasi :
12. Hobby : Futsal, Downhill

Yogyakarta, 12 Maret 2012

Yang Bersangkutan,

(Galih Yudi Iskandar)

NIM. 08410055

HALAMAN PENGESAHAN PROPOSAL PRA-SEMINAR

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP DIHAPUSKANNYA HAK

SEORANG SISWI MENGIKUTI UJIAN NASIONAL

KARENA ALASAN HAMIL

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing Tugas Akhir serta Telah Memenuhi Syarat-syarat

Diajukan di dalam Seminar Proposal Skripsi/Tugas Akhir

pada Program Studi S1 Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta, 03 Oktober 2011

Dosen Pembimbing

(H. MOH. HASYIM, SH., M.Hum.)

NIP/NIK.

HALAMAN PENGESAHAN PROPOSAL

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP DIHAPUSKANNYA HAK
SEORANG SISWI MENGIKUTI UJIAN NASIONAL
KARENA ALASAN HAMIL**

Telah Disetujui oleh :

Telah Diseminarkan Dimuka Dosen Departemen dan Disetujui oleh
Dosen Pembimbing Tugas Akhir serta Telah Disahkan oleh Dekan
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk Melakukan
Penelitian guna Penyusunan Tugas Akhir

Skripsi

Yogyakarta, 03 Oktober 2011

Dosen Pembimbing

(H. MOH. HASYIM, SH., M.Hum.)

NIP/NIK.

Disahkan oleh :

Dekan

(Rusli Muhammad, Dr., SH., M.Hum)

NIP/NIK.



HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAHAN DI PG. PAKIS BARU
KABUPATEN PATI**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
Pada tanggal 25 April 2012 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 25 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

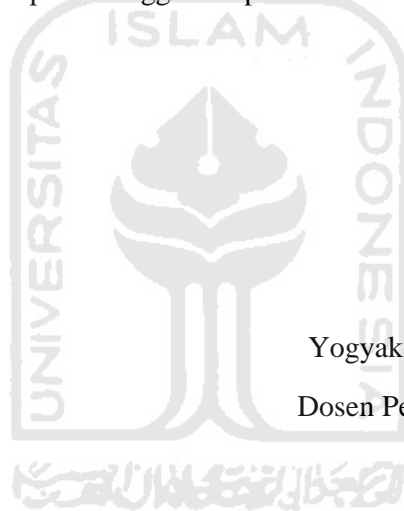
- | | | |
|-------------|---------------------------------|-------|
| 1. Ketua : | H. Sujitno, S.H., M.Hum | _____ |
| 2. Anggota: | Dr. M. Syamsuddin, S.H., M.Hum | _____ |
| 3. Anggota: | Drs. Barmawi Mukri, S.H., M.Ag. | _____ |

Mengetahui,
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Ketua Program Studi,

(Karimatul Ummah, SH., M.Hum.)

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN
**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-
MENYEWA LAHAN DI PG. PAKIS BARU KABUPATEN PATI**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada Tanggal 5 April 2012



Yogyakarta, 5 April 2012
Dosen Pembimbing Skripsi

(Sujitno, SH., M.Hum.)
NIP/NIK.

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Pada hari ini telah kusempurnakan bagimu agamamu
dan telah kusempurnakan bagimu nikmat-Ku
dan telah aku ridhai Islam sebagai agama bagimu”*

(QS. Al Maidah:3).

“Sampaikanlah dariku walau hanya satu ayat” (HR. Bukhari)

Ilmu pengetahuan tanpa agama sama dengan buta,
agama tanpa ilmu pengetahuan sama dengan lumpuh.

(Albert Einstein)

They can, I can

Harus bertanggung jawab dengan apa yang telah kita mulai
(Galih Yudi Iskandar/Penulis)

Kupersembahkan Karya kecil ini untuk:

- ✓ Allah SWT.
- ✓ Rasulullah SAW,
- ✓ Agamaku,
- ✓ Ayahanda dan Ibunda Tercinta (Suparna dan Sri Hartati),
- ✓ Kakakku Nurrika Citra Sari, SE dan Dody Prasetya, SP
- ✓ Desyana Paramitha Utami
- ✓ Sahabat-sahabat terbaikku,
- ✓ Almamaterku

KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah SWT atas segala rahmat dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAHAN DI PG.PAKIS BARU KABUPATEN PATI" yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulisan hukum ini dapat diselesaikan karena adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H Edy Suandi Hamid, M. Ec., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Nurjihad, SH., M. Hum., selaku Ketua Departemen Hukum Perdata yang telah membimbing penulis dalam pemilihan judul penulisan hukum.
4. Bapak Sujitno, SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Penulisan hukum yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam pembuatan penulisan hukum ini dengan sabar dan teliti.
5. Bapak Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang telah membantu penulis dalam membuat rencana perkuliahan dan penulisan hukum ini.
6. Seluruh dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menempuh strata-1 (satu) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Ayahanda Ir. Suparna dan Ibunda Sri Hartati beserta kakakku Nurrika citra Sari, SE dan Dody Prasetya, SP tercinta yang telah memberikan do'a,

semangat, dan dukungannya kepada penulis hingga saat ini dan khususnya selama penulis melakukan penulisan hukum ini.

8. Direktur Utama PT. Laju Perdana Indah yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian di PG.Pakis Baru Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah.
9. Bapak Ahmad Budi Prayoga, SH, selaku staf Biro Hukum PG.Pakis Baru Kabupaten Pati yang telah memberikan bantuan kepada penulis untuk proses wawancara, pengalaman beserta pendapatnya.
10. Bapak Nur Sahid, selaku Petinggi Desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara yang bersedia memberikan bantuan kepada penulis yang telah bersedia memberikan waktunya untuk diwawancarai.
11. Teman-temanku selama menempuh strata-1 (satu) di Fakultas Hukum UII terutama Kelas A (Widha, Rio, Cahyo, Arif, Rizki Genjuk, Tovic, Adi, Yanuar, Tomy, Dymas, Agus, Johan, Abi, Ryan, Anis, Fatir, Ghoza, Adit, Tegar, Hari khususnya teman-teman LG.FC dan lainnya) yang tidak bisa disebutkan satu persatu) yang telah menjadi tempat penulis bertukar pendapat dan tempat berkeluh kesah.

Semua pihak yang dengan segala ketulusannya telah membantu penulis sehingga penulisan hukum ini dapat berjalan dengan baik dan lancar. Penulis menyadari bahwa apa yang penulis susun ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, segala masukan dari berbagai pihak sangat penulis butuhkan untuk kesempurnaan penulisan hukum ini.

Semoga tulisan ini dapat menjadi bahan referensi bagi semua pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 6 April 2012

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	
HALAMAN PENGESAHAN DAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
ABSTRAK.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Metode Penelitian.....	9
E. Kerangka Skripsi	12

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA**

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	19
3. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian.....	28
4. Asas-Asas hukum Perjanjian.....	30
B. Berakhirnya Perjanjian.....	37
C. Perjanjian Sewa-Menyewa.....	39
1. Pengertian Perjanjian sewa-Menyewa.....	39
2. Mengulang Sewakan.....	47
3. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan	49
D. Hak Dan Kewajiban Para Pihak.....	50
E. Risiko	54
F. Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian.....	56

**BAB III PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAHAN DI PG.PAKIS BARU
KABUPATEN PATI**

A. Proses Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan di PG Pakis Baru	61
1. Proses Pembuatan Perjanjian sewa-menyewa lahan.....	61

2. Penyelesaian Hukum Dalam Perjanjian sewa-menyewa Lahan (Tanah Bengkok) Apabila Pihak Yang Menyewakan (Perangkat Desa) Meninggal Dunia	70
B. Perlindungan Hukum Pihak Penyewa (PG.Pakis Baru) Apabila Pihak Yang Menyewakan (Perangkat Desa) Meninggal Dunia dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan.....	78
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran.....	85
Daftar Pustaka	
Lampiran	



ABSTRAK

Kecenderungan manusia untuk segera memenuhi kebutuhan atas manfaat suatu benda atau barang tidak dapat dipenuhi seluruhnya oleh benda-benda miliknya. Salah satu cara mengatasinya adalah melalui perjanjian sewa menyewa. Penulisan Tugas akhir ini mengambil judul "Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Di PG. Pakis Baru Kabupaten Pati" dengan mengangkat kasus perjanjian sewa menyewa lahan yang dibuat dengan tertulis. Pokok permasalahannya adalah apakah dengan meninggalnya pihak yang menyewakan (perangkat desa) didalam perjanjian sewa-menyewa akan mengakibatkan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut? Serta bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak penyewa (PG.Pakis Baru) apabila pihak yang menyewakan meninggal dunia di dalam perjanjian sewa-menyewa lahan? Kemudian Studi ini bertujuan untuk mengetahui Mengetahui apakah dengan meninggalnya pihak yang menyewakan (perangkat desa) dalam perjanjian sewa-menyewa akan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa tersebut serta untuk mengetahui perlindungan hukum pihak penyewa (PG. Pakis Baru) apabila pihak yang menyewakan meninggal dunia didalam perjanjian sewa-menyewa lahan. Penelitian dilakukan dengan metode penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris dengan cara menganalisa perjanjian sewa-menyewa lahan antara PG.Pakis Baru dengan pihak yang menyewakan yaitu perangkat desa, peraturan perundang-undangan dan buku-buku, didukung oleh data primer serta sekunder serta pengkajian terhadap kasus melalui observasi dan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, kemudian diolah dengan mengurai dan menggolongkan bahan-bahan sesuai kualifikasi yang dibutuhkan dan memberikan kode-kode tertentu sesuai dengan yang diinginkan dan hasilnya disajikan dalam bentuk narasi sebagai proses untuk merumuskan suatu kesimpulan Hasilnya mendapatkan kesimpulan bahwa perjanjian sewa-menyewa itu seharusnya masih berjalan/belum berakhir hanya dikarenakan pihak yang menyewakan meninggal dunia serta ketentuan hukum tentang sewa menyewa dalam KUHPerdara telah memberikan perlindungan hukum yang memadai dan bagi pihak penyewa. Dalam kasus yang dianalisis ditemukan klausul-klausul yang dapat memberikan kepastian hukum mengenai berakhirnya perjanjian sebagaimana tersajikan selengkapnya dalam skripsi ini.

Kata Kunci : Sewa-menyewa, berakhirnya perjanjian, perlindungan hukum.





HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA DI PG. PAKIS BARU**

KABUPATEN PATI

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada Tanggal 25 April 2012 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 25 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

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

Three handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed in the 'Tim Penguji' section.

Mengetahui,
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan

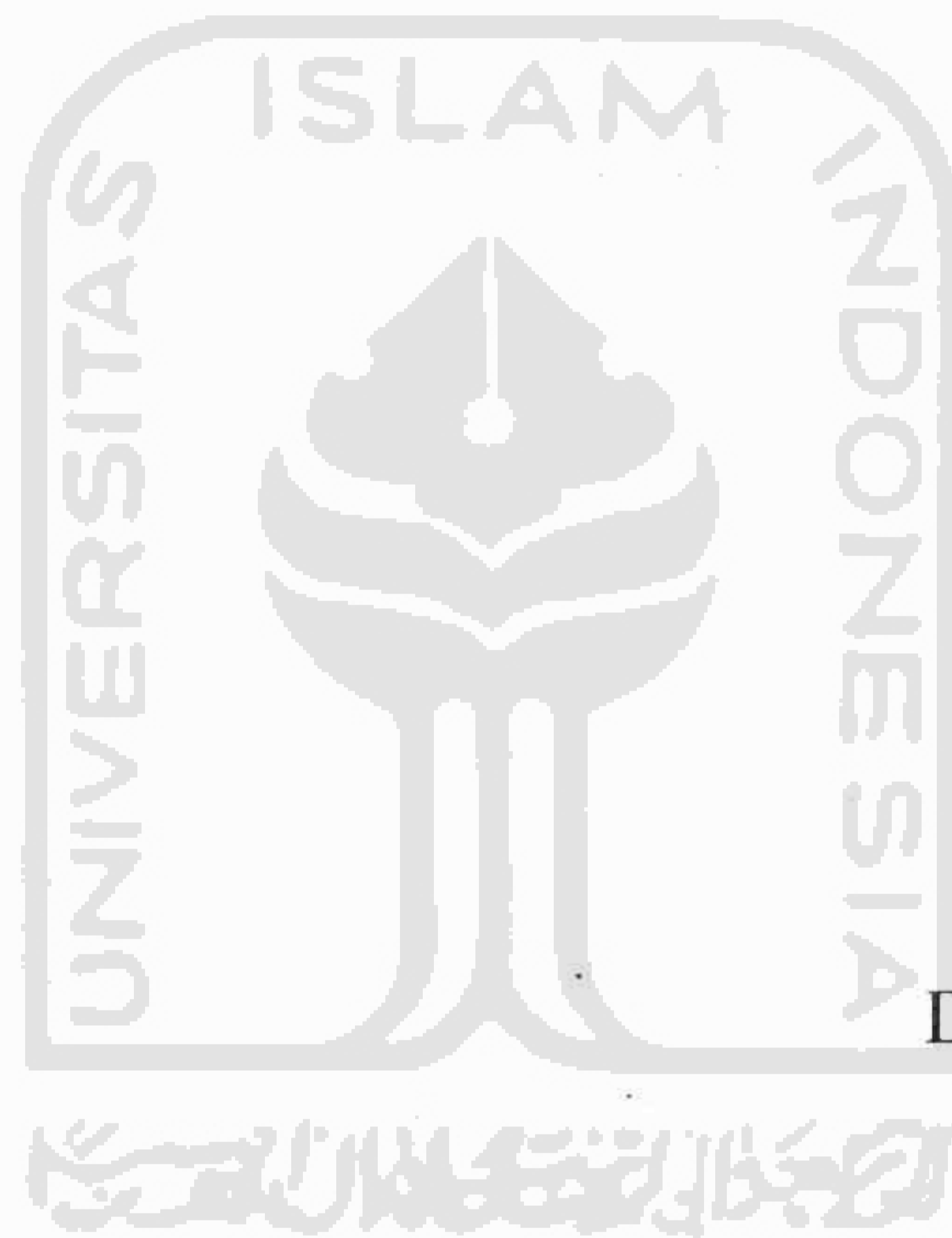
(Dr. H. Rusli Muhammad, SH., MH.)

NIP 19540612.198403.1.001



HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN
**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-
MENYEWA LAHAN DI PG. PAKIS BARU KABUPATEN PATI**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada Tanggal 5 April 2012



Yogyakarta, 5 April 2012

Dosen Pembimbing Skripsi

(Sujitno, SH., M.Hum.)

NIP/NIK.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Era globalisasi seperti sekarang ini tentunya akan membawa berbagai pengaruh dalam segala bidang. Pengaruh ini bisa berdampak positif bisa pula berdampak negatif¹. Globalisasi sendiri menurut Princeton N. Lyman, didefinisikan sebagai pertumbuhan yang sangat cepat atas saling ketergantungan dan hubungan antara negara-negara didunia dalam hal perdagangan dan keuangan. Selain itu, pada era globalisasi ini tantangan dan persaingan dibidang industri menjadi sangat ketat dan kompleks. Persaingan produk industri dalam era globalisasi dan pasar bebas yang semakin meningkat demikian ini, maka diperlukan produk-produk industri yang tangguh, unggul serta berdaya saing tinggi. Sehingga sinergi diantara faktor-faktor yang terkait didalamnya mutlak diperlukan agar tujuan dari industrialisasi itu sendiri dapat terwujud dengan baik.

Perkembangan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan dibidang industri adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan satu sama lain. Termasuk pula terhadap negara-negara berkembang seperti Indonesia yang setiap tahunnya mengalami peningkatan pertumbuhan ekonomi yang diikuti pula

¹ *Dampak Globalisasi*, dalam <http://www.slideshare.net/ranmanix/pkn-kelas-xii-bab-4>. tanggal 11 Oktober 2011.

oleh pertumbuhan industri-industri, baik industri menengah maupun industri besar (mega proyek). Keadaan yang demikian ini tentunya akan memberikan konsekuensi terhadap lahirnya berbagai macam perjanjian sebagai sebuah sarana yang berfungsi untuk menjalin hubungan kerjasama diantara para pihak dalam hubungan industri. Kedudukan perjanjian ini demikian penting dikarenakan segala hubungan industri akan diatur dan diperjanjikan secara jelas di dalam isi perjanjian, diantaranya meliputi hak dan kewajiban dari para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut.

Diantara sekian banyak wilayah yang mengalami hal tersebut, salah satu Kabupaten di Indonesia yang sedang mengalami geliat perkembangan industri adalah Kabupaten Pati. Di Kabupaten Pati sendiri terdapat berbagai macam industri yang diantaranya meliputi industri Kacang Kulit Dua Kelinci, kerajinan kuningan dan pembudidayaan bandeng. Tetapi yang juga tidak boleh dilupakan dari Kabupaten ini adalah berkembangnya industri gula yang menjadi salah satu pendorong geliat industri di Kabupaten Pati.

Gula merupakan kebutuhan pokok penduduk. Fakta ini membawa konsekuensi kewajiban pemerintah untuk menjamin ketersediaan gula di pasar domestik pada tingkat harga yang terjangkau bagi seluruh kelompok pendapatan masyarakat. Selain itu, industri gula merupakan sumber penghidupan lebih dari satu juta petani di Jawa dan menyediakan lapangan kerja bagi lebih dari setengah juta buruh tani di pedesaan. Mengingat pentingnya komoditi yang dimaksud, kebijakan swasembada gula dipandang sesuai dengan kondisi di Indonesia. Kebijakan ini pun dianggap

tepat dalam mengantisipasi kemungkinan liberalisasi perdagangan gula di masa depan. Mencapai swasembada gula merupakan salah satu sasaran pembangunan sub sektor pertanian (perkebunan) yang segera harus dicapai. Maka dari itu, demi terwujudnya hal tersebut dukungan pemerintah mutlak diperlukan adanya.

Dukungan pemerintah ini tidak hanya terbatas pada pemberian ruang bagi perkembangan industri, tetapi juga terkait dengan dibentuknya produk hukum meliputi peraturan perundang-undangan yang berfungsi sebagai payung hukum. Dengan dibentuknya payung hukum ini nantinya akan berfungsi untuk memberikan perlindungan terhadap para pihak yang melakukan perjanjian dalam hubungan industri tersebut. Selain hal ini akan menimbulkan rasa aman bagi para pihak juga sebagai sarana penarik untuk timbulnya keinginan berinvestasi. Peningkatan para investor untuk menanamkan inventasinya di Indonesia ini tentunya akan membawa dampak positif bagi perkembangan dan peningkatan devisa negara.

Sebagaimana uraian yang dijelaskan diatas, dari sekian banyak perusahaan yang bergerak dibidang industri gula adalah Pabrik Gula (PG) Pakis Baru yang didirikan di Kabupaten Pati. PG. Pakis Baru adalah pabrik gula milik swasta yang merupakan suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia dan kepemilikannya dipegang oleh warga negara Belanda. Pabrik gula tersebut tepatnya beralamatkan di Jalan Raya Tayu-Pati Km.3, Kecamatan Tayu, Kabupaten

Pati. Pabrik tersebut baru berdiri kurang lebih 4 (empat) tahun². Dari sekian lama pabrik ini berdiri, maka tentunya terdapat berbagai perjanjian kerja antara Pabrik dengan pihak lain. Dengan hal itu, maka perjanjian haruslah dibuat berdasarkan prosedur hukum yang ada di Indonesia agar tidak terjadi penyalahgunaan ataupun merugikan rakyat khususnya pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian itu sendiri dibagi menjadi dua yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian lisan. Kedua perjanjian tersebut sama mengikatnya tetapi perjanjian tertulislah lebih kuat kekuatannya. Pasal 1338 KUHPerduta yang bunyinya “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari pasal ini terdapat kata “Secara sah” berarti harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah ditentukan oleh hukum, dan kata “mengikat sebagai Undang-undang” yang berarti mengikat para pihak yang telah membuat perjanjian.

Selanjutnya dalam penelitian ini, memang dipilih PG. Pakis Baru sebagai objek penelitian dikarenakan perseroan ini belum lama berdiri sehingga tentunya akan ada permasalahan yang timbul didalamnya seperti salah satu contohnya yaitu mengenai perjanjian sewa menyewa lahan antara PG. Pakis Baru dengan pihak yang menyewakan. Permasalahan ini diawali dengan dibuatnya perjanjian sewa menyewa lahan antara PG. Pakis Baru dengan Totok Suhartato. Dalam perjanjian ini Totok Suhartato adalah penerima kuasa dari pemberi kuasa yaitu Ali Kaswandi dan Subani. Ali

² Hasil wawancara dengan bagian legal Pg.pakis Baru pada tanggal 10 November 2011

Kaswandi adalah Kepala Urusan Kesejahteraan Rakyat Desa Bandung, sedangkan Subani adalah Perangkat Desa Bandung. Dalam kedudukannya yang demikian, maka Ali Kaswandi dan Subani diberikan hak pengelolaan atas tanah bengkok oleh Pemerintah Desa Bandung. Kedua bidang tanah bengkok seluas 2, 49 hektar inilah yang kemudian dikuasakan kepada Totok Suhartato untuk menyewakannya kepada PG. Pakis Baru selama 3 (tiga) tahun yang kesemuanya dimasukkan dalam satu perjanjian. Sebagaimana di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut disebutkan bahwa tanah bengkok tersebut akan difungsikan untuk penanaman tebu yang dikelola oleh PG. Pakis Baru. Namun dalam perjalanannya, ketika perjanjian sewa menyewa lahan ini baru berlangsung selama 1 tahun 6 bulan, ternyata Ali Kaswandi meninggal dunia. Sepeninggal Ali Kaswandi inilah yang kemudian menimbulkan beberapa permasalahan. Diantaranya adalah pihak Pemerintah Desa Bandung yang kemudian mencabut hak atas tanah bengkok yang semula diberikan kepada Ali Kaswandi. Padahal terhadap tanah bengkok tersebut masih terikat perjanjian dengan PG. Pakis Baru. Terlebih pencabutan ini kemudian berimplikasi terhadap perjanjian sewa menyewa yang dibuat terhadap PG. Pakis Baru. Hal ini dikarenakan PG. Pakis Baru tidak mau menerima pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut secara sepihak. Selain PG. Pakis baru merasa dirugikan atas pembatalan perjanjian sewa menyewa tersebut, juga dikarenakan PG. Pakis Baru beranggapan masih mempunyai hak untuk memanfaatkan lahan tersebut sebagaimana apa

yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa lahan tersebut berlangsung selama 3 (tiga) tahun.

Timbulnya permasalahan yang demikian ternyata tidak hanya terbatas pada pihak Ali Kaswandi dengan PG. Pakis Baru karena masih ada satu pihak lagi yang berkedudukan sebagai pihak yang menyewakan tanah tersebut yaitu Subani yang dalam perjanjian ini dikuasakan kepada Totok Suhartato. Subani selaku salah satu pihak yang menyewakan masih hidup dan masih berkedudukan sebagai Perangkat Desa Bandung sehingga hak pengelolaan atas tanah bengkok yang diberikan kepadanya masih ada.

Menurut hasil wawancara dengan Sekretaris Desa Kotesan, Prambanan, Klaten, bahwa hak pengelolaan atas tanah bengkok yang diberikan kepada perangkat Desa akan dikembalikan kepada Pemerintah Desa setempat apabila perangkat desa tersebut meninggal dunia³. Dan jika tanah bengkok tersebut menjadi obyek dari perjanjian sewa-menyewa sedangkan hak pengelolaan terhadap tanah bengkok beralih kepada orang lain dikarenakan meninggal dunia atau lain sebagainya, maka pihak yang menyewa tidak bisa berbuat apa-apa atau menuntut pihak yang bersangkutan (yang menyewakan) mengenai perjanjian sewa menyewa yang obyek perjanjiannya adalah tanah bengkok. Sedangkan menurut pasal pasal 1575 perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang

³ Hasil wawancara dengan sekretaris Desa Kotesan pada tanggal 28 November 2011

menyewa. Hal tersebut diperjelas lagi dengan pendapat Abdulkadir Muhammad, bahwa berakhirnya perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. Jangka waktu sewa berakhir
- b. Benda sewaan musnah
- c. Pembatalan sewa menyewa.

Dari pendapat tersebut juga tidak menyebutkan bahwa orang meninggal itu dapat mengakibatkan berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

Dengan demikian, maka kiranya untuk dikaji secara lebih mendalam tentang perjanjian sewa menyewa lahan antara PG. Pakis baru dengan Totok Suhartato selaku penerima kuasa dari Ali Kaswandi dengan Subani, berikut juga dengan perlindungan hukum yang harus diterima oleh pihak PG. Pakis Baru yang dalam perjanjian sewa menyewa lahan ini berkedudukan sebagai pihak penyewa.

Selain hal tersebut, penentuan lokasi penelitian ini juga didasarkan pada adanya keterjangkauan penulis terhadap perolehan data. Perolehan data dalam suatu penelitian merupakan hal sangat vital demi terciptanya hasil penelitian yang baik. Dari sekian latar belakang yang demikian ini, maka akhirnya tersimpulah judul penelitian ini **“PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN DI PG. PAKIS BARU KABUPATEN PATI.”** Selanjutnya terkait dengan pembahasan lebih lanjut terhadap penelitian ini akan diuraikan secara sistematis dalam bab-bab selanjutnya.

B. RUMUSAN MASALAH

Dalam suatu kegiatan penelitian, perumusan masalah merupakan suatu hal yang penting, agar dalam penelitian dapat lebih terarah dan terperinci sesuai dengan tujuan yang dikehendaki. Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah dengan meninggalnya pihak yang menyewakan (perangkat desa) didalam perjanjian sewa-menyewa akan mengakibatkan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap pihak penyewa (PG.Pakis Baru) apabila pihak yang menyewakan (perangkat desa) meninggal dunia di dalam perjanjian sewa-menyewa lahan tersebut?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu proses dengan menggunakan metode ilmiah untuk dapat menemukan, mengembangkan serta menguji kebenaran ilmu pengetahuan. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui apakah dengan meninggalnya pihak yang menyewakan (perangkat desa) dalam perjanjian sewa-menyewa akan mengakhiri perjanjian sewa-menyewa tersebut.
2. Mengetahui perlindungan hukum pihak penyewa (PG. Pakis Baru) apabila pihak yang menyewakan (perangkat desa) meninggal dunia didalam perjanjian sewa-menyewa lahan.

D. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa jenis gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisa. Selain itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mencari suatu pemecahan atas permasalahan yang mungkin timbul dalam gejala hukum tersebut.

Dengan demikian, dalam suatu penelitian agar tujuan yang diinginkan dapat berhasil dengan baik diperlukan suatu metode. Adapun metode penelitian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

a. Obyek Penelitian

Obyek Penelitian hukum ini adalah :

1. Perjanjian sewa-menyewa lahan antara PG. Pakis Baru dengan Totok Suhartato yang diberi kuasa oleh Ali Kaswandi dan Subani selaku Perangkat Desa Bandung yang diberi hak pengelolaan tanah bengkok milik Kelurahan Bandung.

b. Subyek Penelitian

Penelitian hukum menggunakan teknik purposive sampling yaitu menentukan sampel berdasarkan tujuan penelitian yang dituju.

Oleh karena itu subyek penelitian hukum ini adalah :

1. Biro Hukum PG. Pakis Baru
2. Petinggi Desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Pati

c. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil tempat di Kabupaten Pati Propinsi Jawa Tengah.

d. Sumber Data

Sumber data Penelitian hukum ini terdiri dari :

1. Sumber Data Primer

Yaitu data yang diperoleh peneliti secara langsung di lapangan dari subyek penelitian yang berupa hasil wawancara.

2. Sumber Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung melalui yang diperoleh dari Undang-Undang, Peraturan-peraturan, literatur, surat kabar, majalah serta tulisan atau dokumen yang sesuai dan berkaitan dengan materi penelitian.

e. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

1. Data Primer

Dilakukan dengan cara melakukan penelitian lapangan kepada obyek penelitian dan subyek penelitian dengan cara wawancara.

2. Data Sekunder

Dilakukan dengan cara :

a. Studi Kepustakaan

Yaitu dengan menelusuri dan mengkaji peraturan perundang-undangan, literatur, surat kabar, majalah serta tulisan yang sesuai dan berkaitan dengan materi penelitian.

b. Studi Dokumen

Yaitu dengan mencari, menemukan dan mengkaji berbagai macam dokumen seperti : Perjanjian sewa menyewa lahan yang dilakukan para pihak, peraturan Desa dan lain-lain yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

f. Pendekatan yang digunakan

Dalam penelitian hukum ini pendekatan yang digunakan adalah :

1. Pendekatan Yuridis Normatif

Yaitu pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku.

2. Pendekatan Yuridis Empiris

Yaitu pendekatan dari sudut pandang sebab-sebab tindak keperdataan dilakukan.

g. Pengolahan dan Analisis Data

Data-data yang telah terkumpul akan disusun secara deskriptif. Yaitu prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan cara memaparkan data-data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder. Hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan kebenarannya, yaitu dengan menguraikan data yang telah terkumpul sehingga dengan demikian dapat dilakukan dengan pemecahan masalah.

E. KERANGKA SKRIPSI

Di dalam kerangka skripsi akan diuraikan dalam bab per bab adalah :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan kerangka skripsi.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

Dalam bab dua ini akan diuraikan menjadi enam sub bahasan yang pertama mengenai tinjauan umum tentang perjanjian yang terbagi menjadi empat yaitu pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian serta asas-asas dalam perjanjian. Kemudian sub bahasan selanjutnya yaitu tentang perjanjian sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak, berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, mengulang sewakan, sewa tertulis dan sewa tidak tertulis, mengenai resiko dalam perjanjian yang terakhir yaitu mengenai perlindungan hukum para pihak dalam perjanjian.

BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAHAN

Dalam bab tiga ini akan diuraikan tentang hasil penelitian dan analisisnya yang meliputi : yaitu mengenai proses pembuatan perjanjian sewa menyewa lahan di PG Pakis Baru yang meliputi proses pembuatan perjanjian sewa-menyewa lahan di PG. Pakis Baru, tinjauan tentang berakhirnya perjanjian sewa menyewa lahan di PG Pakis Baru Kabupaten Pati. Kemudian dilanjutkan dengan perlindungan hukum pihak penyewa (PG.Pakis Baru) apabila pihak yang menyewakan (perangkat desa) meninggal dunia dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab empat ini akan diuraikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dianalisa dan saran-saran bagi hasil penelitian tersebut.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Di dalam tinjauan umum tentang perjanjian ini tentu akan mengkaji mengenai pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian serta asas-asas mengenai hukum perjanjian. Untuk lebih jelas lagi maka akan dijelaskan satu demi satu mengenai tinjauan umum tentang perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian

Di dalam kepustakaan ilmu hukum di Indonesia sampai sekarang masih terdapat berbagai macam pendapat mengenai pengertian perjanjian. Hal ini dikarenakan terdapat perbedaan pendapat di antara para ahli hukum mengenai pemakaian suatu penterjemahan istilah “overeentkomst” dengan istilah “verbiintenis”.

Menurut prof. R.Setiawan, SH cenderung menterjemahkan “verbiintenis” dengan perikatan dan “overeentkomst” dengan persetujuan. Hal ini dikarenakan “verbiintenis” berasal dari bahasa Belanda “verbinden” menunjukkan ikatan atau hubungan. Sedangkan “overeentkomst” berasal dari

kata “overeenkomen” yang artinya kata sepakat. Jadi Overentkomst sesuai asas konsensualisme yang dianut KUHPerdato⁴.

Istilah untuk menterjemahkan “verbiintenis” dan “overentkomst” yaitu sebagai berikut :

- a. KUHPerdato, Subekti dan Tjitrosudibyo menggunakan istilah verbiintenis untuk perikatan dan overentkomst untuk persetujuan.
- b. Achmad Ichsan dalam bukunya Hukum Perdato menterjemahkan “verbiintenis” dengan perjanjian, “overentkomst” dengan persetujuan⁵.
- c. Dengan demikian istilah “verbiintenis” diterjemahkan dengan perikatan, perjanjian sedangkan “overentkomst” diterjemahkan dengan persetujuan, perjanjian.
- d. Maka dari itu dalam penulisan skripsi ini akan menggunakan “verbiintenis” untuk perikatan dan “overentkomst” untuk perjanjian. Hal tersebut agar tidak terjadi kebingungan pengertian dalam memahami kedua istilah tersebut.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdato (KUHPerdato) pasal 1313 menyatakan bahwa pengertian dari perjanjian atau yang disebut juga dengan persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁶. Pasal 1313

⁴ R. Setiawan, *Pokok-pokok hukum perikatan*, Bina Cipta, Bandung 1982. Hlm 1

⁵ Achmad Ichsan, *Hukum Perdato*, PT.Pembimbing Masa, Jakarta,1967

⁶ R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdato*. Halaman 338

KUHperdata ini kurang memberikan suatu gambaran yang jelas mengenai perjanjian itu sendiri, karena mengandung kelemahan diantaranya yaitu :

- a. Hanya menyangkut sepihak saja, hal ini dapat diketahui dari perumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap hukum sehingga segala perbuatan yang dilakukan dalam bentuk apapun, baik menurut hukum, melawan hukum baik perbuatan biasa yang tidak berhubungan dengan hukumpun termasuk dalam pengertian perjanjian.
- b. Dengan adanya kata-kata “mengikatkan diri satu orang atau lebih” ini memberikan kesan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian sepihak dimana satu pihak berkewajiban dan pihak lain terdapat hak, tidak meliputi perjanjian timbal balik dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk timbulnya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Padahal dalam kenyataannya perjanjian timbal balik yang sering terjadi dalam masyarakat.

Rumusan perjanjian menurut pasal 1313 KUHPperdata selain tidak lengkap juga terlalu luas, dikarenakan dipergunakan kata “perbuatan” tercakup juga perwakilan-perwakilan sukarela, perbuatan melawan hukum, sehingga perumusannya diperbaiki menjadi perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁷

⁷ R. Setiawan, *Pokok-pokok hukum perikatan*, Bina Cipta, Bandung 1982. Hlm 1

Pengertian perjanjian yang dipersamakan dengan persetujuan ini pada dasarnya tidak sepenuhnya tepat. Hal ini dikarenakan persetujuan adalah syarat lahirnya suatu perjanjian. Menurut Sujitno, suatu perjanjian lahir karena persetujuan dan undang-undang⁸. Sehingga pengertian perjanjian lebih dekat dengan perikatan atau yang dalam bahasa Belanda disebut *verbentenis*. Secara lebih lanjut dapat ditinjau dari 2 aspek. Dari aspek bahasa syarat sahnya persetujuan adalah persetujuan hal ini apabila *overeenkomst* diterjemahkan sebagai persetujuan sedangkan dari segi yuridis Syarat sahnya persetujuan yaitu kata sepakat (persetujuan), Kecakapan, Objek itu, Kuasa yang halal. Persetujuan tidak sama dengan perjanjian karena persetujuan baru merupakan salah satu syarat untuk adanya perjanjian.

Subekti, menyatakan bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Subekti menyatakan juga bahwa perjanjian disebut juga perstujuan, karena didalam perjanjian ada dua pihak yang setuju untuk melakukan sesuatu⁹, sehingga dapat dikatakan bahwa keduanya telah melakukan kata sepakat.

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling

⁸ Catatan kuliah hukum perdata tanggal 15 Desember 2009, pengampu Soejitno

⁹ Prof. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, halaman 1

mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan¹⁰.

Soedikno Mertokusumo mengartikan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak-hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati atau dijalankan¹¹.

Menurut Wirjo Prodjodikoro, pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut¹².

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi¹³.

Pada umumnya perjanjian umumnya tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, baik perjanjian itu secara tertulis atau perjanjian itu dilakukan secara tidak tertulis/ lisan. Jika dibuat secara tertulis, berlakulah ketentuan Pasal 1570 KUHPerduta. Menurut ketentuan pasal ini, sewa menyewa itu

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum perikatan*, halaman 79-84

¹¹ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Ctk I, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal 98.

¹² R. Wirjono Prodjodikoro, *asas-asas hukum perjanjian*, sumur bandung, jakarta 1989, hal 9.

¹³ M. Yahya Harahap, *segi-segi Hukum Perjanjian*, Ctk I, PT. Alumni, Bandung 1982, hal 3.

berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diperlukan pemberitahuan penghentiannya. Jika dibuat secara tidak tertulis, berlakulah ketentuan pasal 1571 KUHPerdara. Menurut ketentuan pasal ini, sewamenyewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, kecuali jika ada pemberitahuan penghentiannya itu¹⁴. Maka dari itu sifatnya sebagai alat pembuktian jika terjadi perselisihan di dalam perjanjian. Tetapi ada juga untuk beberapa perjanjian tertentu menentukan bentuknya, sehingga jika perjanjian tertulis tidak semata-mata merupakan alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian.

Berdasarkan pendapat-pendapat diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah merupakan perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum dan mendapatkan perlindungan hukum. Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPerdara) terdapat empat syarat bagi sahnya suatu perjanjian :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

¹⁴ Abdul kadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992. Hlm 77-78

Dengan hanya menentukan sepakat saja tanpa formalitas lain berarti bahwa perjanjian itu sudah mengikat atau sah bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hak yang pokok dari perjanjian itu¹⁵.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik¹⁶. Perjanjian terjadi oleh adanya penawaran dan penerimaan yang saling berhubungan. Penawaran dan penerimaan dapat dilakukan dengan tegas atau dengan diam-diam. Pernyataan kehendak dengan diam-diam dapat dilakukan dengan tingkah laku atau dengan kata-kata. Juga apabila hal ini tidak langsung bertujuan sebagai pernyataan kehendak (kepercayaan yang ditimbulkan) meskipun pernyataan kebanyakan ditujukan kepada orang tertentu, juga dapat terjadi ditujukan kepada umum dan ini disebut penawaran umum. Persetujuan kehendak sifatnya bebas, maksudnya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada kekhilafan, dan tidak ada penipuan (pasal 1321,1322, dan 1328 KUHPerdata).

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002, hlm 15

¹⁶ Op cit 17

Dalam KUHPperdata terdapat dua istilah tidak cakap (*Onbekwaam*) dan tidak berwenang (*Onbevoegd*).

- a) Tidak cakap adalah orang yang umumnya berdasar ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri perjanjian-perjanjian dengan akibat hukum yang lengkap, seperti orang belum dewasa, orang dibawah *kuwartil* (pengampunan), sakit jiwa dan sebagainya.
- b) Tidak berwenang adalah orang itu cakap tetapi ia tidak dapat melakukan perbuatan hukum tertentu.

Dalam pasal 1329 KUHPperdata dinyatakan bahwa ketidak cakapan seseorang merupakan kekecualian dalam membuat perikatan. Didalam Pasal 1330 KUHPperdata, disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

1. Orang-orang yang belum dewasa

Mengenai orang-orang yang belum dewasa telah ditentukan dalam pasal 330 KUHPperdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak telah lebih dahulu telah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur genap dua puluh tahun maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.

2. Mereka yang dibawah pengampunan.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu menginsafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu

perjanjian. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat apa-apa/ bebas dengan harta kekayaannya. Ia berada di bawah pengawasan pengampuan. Kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang telah ditaruh di bawah pengampuan harus diwakili oleh pengampunya atau kuratornya¹⁷.

3. Orang-orang perempuan (orang-orang perempuan dinyatakan cakap untuk melakukan perbuatan hukum setelah adanya SEMA No.3 Tahun 1963).

Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka. Karena menurut pasal 47 ayat (1) Undang-undang No.1 tahun 1974 tentang perkawinan menerangkan tentang dewasa yaitu menyatakan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orangtuanya selama mereka tidak dicabut kekuasaannya.

c. Sesuatu hal tertentu

Sebagai syarat yang ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan¹⁸. Sesuatu hal dapat dikatakan sebagai obyek dari perikatan atau isi dari perikatan yaitu

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan sembilanbelas, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm 18

¹⁸ *Ibid*, hlm 19

prestasi yang harus dilakukan debitur. Hal atau prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan menurut ukuran yang obyektif, misalnya penjualan suatu barang-barang tertentu baik benda bergerak maupun tidak bergerak menurut harga yang ditaksir. Hal tertentu itu tidak perlu ditentukan secara terperinci, cukup asal jenisnya tertentu dan jumlahnya dapat ditentukan. Menurut pasal 499 KUHPerdota menyebutkan, bahwa menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah, tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik¹⁹. Sedangkan menurut Subekti, pengertian yang paling luas dari perkataan “benda”(zaak) ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang. Disini benda berarti obyek sebagai lawan dari subyek atau “ orang “ dalam hukum. Ada juga perkataan benda itu dipakai dalam arti yang sempit, yaitu sebagai barang yang dapat terlihat saja. Ada lagi dipakai jika yang dimaksudkan kekayaan seseorang²⁰. Sedangkan cara membeda-bedakan kebendaan yaitu:

- a) Tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau tak bertubuh²¹.
- b) Tiap-tiap kebendaan adalah bergerak atau tak bergerak, satu sama lain menurut ketentuan-ketentuan dalam keduabagian berikut²².
- c) Tiap-tiap kebendaan bergerak adalah dapat dihabiskan atau tak dapat dihabiskan; kebendaan dikatakan dapat dihabiskan, bilamana karena dipakai, menjadi habis²³.

¹⁹ Lihat pasal 499 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

²⁰ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 1984, halaman 60

²¹ Lihat Pasal 503 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²² Lihat Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang terhadap suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian, khususnya jika obyek dalam perjanjian tersebut berupa barang adalah :

- a) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan²⁴
- b) Barang sudah dapat ditentukan jenisnya²⁵ dan jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung²⁶
- c) Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan dikemudian hari²⁷. Namun tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka²⁸
- d. Suatu sebab yang halal

Dengan sebab (bahasa Belanda *oorzaak*, bahasa latin *causa*) ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dengan segera harus segera dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seseorang itu membuat perjanjian yang termaksud. Jadi yang dimaksud dengan sebab atau *causa* dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri²⁹ Syarat suatu sebab yang halal ini mempunyai dua fungsi : perjanjian harus mempunyai sebab, tanpa syarat ini perjanjian akan batal, sebabnya harus halal, kalau tidak halal perjanjian batal.

²³ Lihat Pasal 505 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁴ Lihat Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁵ Lihat Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁶ Lihat Pasal 1333 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁷ Lihat Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁸ Lihat Pasal 1334 ayat (2) Kitab Undang-Undang Huku Perdata

²⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan sembilanbelas, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm 20

Dalam pasal 1335, 1337 terdapat sebab yang bermacam-macam yaitu : tanpa sebab, sebab yang halal, sebab yang palsu, sebab yang tidak halal. Undang- undang tidak memberikan pegangan yang pasti tentang pengertian apa itu sebab dalam perjanjian. Sebab dalam arti hukum ini tidak boleh dicampur adukan dengan sebab dalam arti hukum alam. Bahwa tidak adanya sebab, maka apa yang hendak dicapai oleh para pihak adalah lenyap pula dalam kenyataan dan tidak dapat dilaksanakan, misalnya pihak-pihak membuat perjanjian untuk melaksanakan perjanjian terdahulu, padahal perjanjian terdahulu sudah dibatalkan sehingga para pihak bermaksud menjalankan perhatian yang sebetulnya sudah tidak ada. Ini merupakan perjanjian sebab. Perjanjian dengan sebab yang tidak halal adalah bertentangan dengan pasal 1337, yaitu dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Syarat suatu sebab yang halal ini menjadi dasar mengapa suatu perjanjian dibuat. Sebab yang halal dalam perjanjian merupakan bentuk kausa yang bersifat obyektif³⁰ karena kausa yang subyektif sering disebut dengan istilah “motif” dan tidak relevan dalam suatu perjanjian. Perjanjian *bercausa* tidak halal misalnya jual beli candu, ganja, membocorkan rahasia negara atau perusahaan, maka akibatnya bahwa perjanjian batal demi hukum³¹.

³⁰ Wirjono Projodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, cetakan ketujuh, Sumur Bandung, Bandung, 1973, halaman 35

³¹ Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perikatan*, hal 96

Sedangkan akibat hukumnya jika salah satu syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian itu tidak terpenuhi yaitu pertama harus dibedakan antara syarat *subyektif* dengan syarat *obyektif*. Dalam hal ini syarat obyektif yang termasuk kedalam syarat obyektif itu sendiri yaitu syarat sahnya perjanjian yang ke 3 dan ke 4, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, kalau syarat obyektif tersebut tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, maksudnya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak tersebut yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal. Dengan demikian, maka tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim/pengadilan³².

Dalam hal suatu syarat subyektif yang termasuk syarat subyektif yaitu syarat sahnya perjanjian yang ke 1 dan ke 2, Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjiannya bukan batal demi hukum melainkan salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak beba. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga, elama tidak dibataljkan oleh hakim atau permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan itu tadi. Dengan demikian, nasib

³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan sembilanbelas, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm 20

sesuatu perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak untuk mentaatinya. Yang dapat meminta pembatalan dalam hal seorang anak yang belum dewasa adalah anak itu sendiri apabila ia sudah dewasa atau orang tua/walinya. Dalam hal seseorang yang berada dibawah pengampunan, pengampunya. Dalam hal seseorang yang telah memberikan sepakat atau perizinannya tidak bebas, orang itu sendiri. Bahaya pembatalan itu mengancam selama 5 (lima) tahun, seperti apa yang diatur dalam pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, dalam semua hal, dimana suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya perikatan tidak dibatasi suatu ketentuan Undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun. Waktu tersebut mulai berlaku:

- a) Dalam halnya kebelumdewasaan, sejak hari kedewasaan;
- b) Dalam halnya pengampunan, sejak hari pencabutan pengampunan;
- c) Dalam halnya paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti;
- d) Dalam halnya kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu;
- e) Dalam halnya perbuatan seorang perempuan yang bersuami, yang dilakukan tanpa kuasa si suami, sejak hari pembubaran perkawinan;
- f) Dalam halnya kebatalan, yang dimaksud dalam pasal 1341, sejak hari diketahuinya, bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada.

Waktu yang disebutkan di atas, yang ditetapkan untuk memajukan tuntutan, tidaklah berlaku terhadap kebatalan yang dimajukan selaku pembatalan atau tangkisan, yang mana selalu dapat dikemukakan.

Jadi hal tersebut dibatasi juga oleh Undang-undang. Memang, segala sesuatu yang tidak tentu itu selalu dibatasi oleh undang-undang, demi keamanan atau ketertiban hukum³³.

3. Unsur-unsur Dalam Perjanjian

Perjanjian mempunyai 3 (tiga) macam unsur. Unsur adalah bagian-bagian yang membentuk suatu hal tertentu. Jadi unsur perjanjian adalah bagian-bagian yang membentuk perjanjian. Adapun yang termasuk dalam unsur-unsur perjanjian yaitu :

1. Unsur Esensialia/ “*esentialia*” merupakan sesuatu yang harus ada, mutlak dan pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Unsur ini mutlak harus ada agar perjanjian itu sah³⁴. bersifat mengikat para pihak seta ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu tidak adanya unsur ini perjanjian menjadi tidak sah dan mengikat. Sebagai contoh dalam perjanjian jual beli yang merupakan muatan esensialia adalah mengenai barang dan harga, barang dan sewanya dalam perjanjian sewa- menyewa serta hak dan kewajiban yang timbul menjadi unsur pokoknya.

³³ *Ibid*, hlm 20

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar, cetakan kedua*, liberty Yogyakarta, yogyakarta, 2005, halaman118

2. Unsur "*Naturalia*" merupakan ketentuan hukum umum sebagai suatu syarat yang biasanya atau lazimnya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah pembawaan yang melekat dari perjanjian³⁵. Ketiadaan unsur ini perjanjian tetap sah dan mengikat. Namun jika tidak dimuat, maka ketentuan dalam undang-undang berlaku dalam suatu perjanjian, misalkan dalam perjanjian jual beli tidak diatur mengenai siapa yang berkewajiban membayar biaya balik nama maka akan berlaku Pasal 1446 KUHPerdara. Hal-hal umum yang termasuk dalam unsur ini adalah mengenai cara pembayaran, waktu dan tempat penyerahan, biaya angkut, pemasang atau instalansi dan lainnya dan dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan harus memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.
3. Unsur aksidentalialia/ "*accidentalialia*" adalah suatu syarat yang harus yang harus dengan tegas dimuat dalam perjanjian. Pada unsur ini terdapat bagian- bagian yang oleh para pihak ditambahkan dalam perjanjian dan undang-undang tidak mengaturnya. Misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih. Perjanjian adalah perbuatan hukum yang jamak, artinya untuk terjadi suatu perjanjian setidaknya

³⁵ Ibid 119

tidaknya diperlukan dua pernyataan kehendak, pernyataan kehendak yang satu diberikan terlebih dahulu dari pada pernyataan kehendak yang lain. Pernyataan kehendak yang pertama disebut dengan penawaran, sedangkan pernyataan kehendak yang kedua disebut dengan penerimaan. Baik penawaran ataupun penerimaan, keduanya merupakan satu perbuatan hukum sepihak apabila masing-masing ditinjau secara tersendiri. Akan tetapi apabila penawaran itu sudah bertemu dengan penerimaan maka keduanya secara bersama-sama akan membentuk perjanjian.

4. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum/ prinsip hukum berdasarkan kesimpulan yang dibuat oleh Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo. SH dari beberapa pakar hukum adalah pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang kongkrit yang terdapat dari dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut³⁶.

Didalam suatu perjanjian ada 3 asas pokok yang tersimpul dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan didalam pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian yang pertama adalah sepakat

³⁶ Ibid, hlm 34

mereka yang mengikatkan dirinya. Dari kedua ketentuan tersebut dapat ditarik 3 asas pokok perjanjian yaitu:

a. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian, dimana kebebasan tersebut adalah perwujudan dari kehendak bebas dan pancaran hak asasi manusia³⁷. Asas yang erat kaitannya dengan isi dari perjanjian ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, yaitu semua persetujuan yang di buat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari kata “semua” pada pasal tersebut dapat disimpulkan berbagai hal yang berkaitan dengan kebebasan untuk membuat perjanjian yaitu:

- a) Setiap orang bebas untuk mengadakan/ tidak mengadakan perjanjian.
- b) Setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian dengan siapapun yang dikehendakinya.
- c) Setiap orang bebas untuk menentukan sendiri isi dan syarat-syarat dalam perjanjian.
- d) Setiap orang bebas untuk menentukan kepada ketentuan hukum yang mana perjanjian akan dibuat tunduk.

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Baku (Standar), perkembangan di Indonesia, Kumpulan Pidato-pidato, edaran Amar Muslimin, hlm 107

Walaupun menurut ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara itu terdapat kebebasan untuk mengadakan perjanjian, tetapi para pihak tidak boleh mengadakan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang atau yang bertentangan dengan kesusialaan dan ketertiban umum. Ketentuan tersebut dapat ditemukan pada pasal 1337 KUHPerdara, yang isinya yaitu Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusialaan baik atau ketertiban umum.

b. Asas konsensualisme.

Selanjutnya asas perjanjian yang berikutnya yaitu asas konsensualisme. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian lahir dengan tercapainya kata sepakat diantara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Asas konsensualisme ini didasari oleh ketentuan dalam Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara Yaitu mengenai syarat sahnya perjanjian, dimana ayat satu tersebut menyatakan adanya kata sepakat. Yang dimaksud kata sepakat disini adalah para pihak yang mengadakan perjanjian telah setuju/ seia sekata mengenai hal-hal pokok yang mereka buat dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian yang menggunakan asas ini disebut dengan perjanjian konsensual yang mana perjanjian ini adalah perjanjian yang umumnya digumakan dalam masyarakat. Pengecualian dari asas ini terdapat

pada perjanjian riil dan perjanjian formil. Pengertian dari perjanjian riil itu sendiri adalah perjanjian yang timbul apabila barang atau obyek yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan, misalnya perjanjian pinjam pakai (pasal 1774 KUHPerdara), Perjanjian penitipan barang (pasal 1694 KUHPerdara), Perjanjian pinjam pengganti (pasal 1754 KUHPerdara), Pemberian dari tangan ke tangan (pasal 1687 KUHPerdara). Sedangkan perjanjian formil adalah perjanjian yang untuk lahirnya harus dituangkan dalam bentuk tertentu atau disertai formalitas tertentu, misalnya perdamaian (pasal 1851 ayat 2 KUHPerdara), Hibah (pasal 1682 dan pasal 1687 KUHPerdara).

c. Asas pacta sunt servanda

Asas yang berkenaan dengan kekuatan mengikatnya suatu perjanjian adalah asas pacta sunt servanda. Asas ini terdapat dalam ketentuan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, yang menekankan pada atas persetujuan yang sah dan undang-undang. Persetujuan yang dibuat secara sah adalah persetujuan perjanjian yang memenuhi ketentuan-ketentuan dari pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian para pihak dalam perjanjian terikat pada apa yang telah diperjanjikan bersama sebagaimana peraturan atau yang ada dalam undang-undang.

Dari isi pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara dapat disimpulkan adanya larangan bagi hakim untuk mencampuri isi perjanjian. Menurut para ahli asas pacta sunt servanda ini merupakan asas kepastian

hukum. Kepastian hukum dapat dipertahankan sepenuhnya apabila kedudukan paa pihak seimbang dan masing-masing pihak mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Selain itu masih ada 2 asas lain yang berlaku dalam perjanjian yaitu :

a. Asas itikad baik

Asas itikad baik juga dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini mempunyai dua pengertian. Yaitu pengertian obyektif dan pengertian subyektif. Asas itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu itikad baik dalam pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat. Maksudnya pelaksanaan perjanjian harus dibuat dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusialaan. Asas itikad baik dalam pengertian subyektif adalah itikad baik pada saat pembuatan perjanjian ini menyangkut siakap batin seseorang pada waktu diadakan hubungan hukum tersebut. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan asas itikad baik dari pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, juga dapat disimpulkan bahwa hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, agar jangan sampai dalam pelaksanaan perjanjian ini melanggar kepatutan atau keadilan. Ini berarti hakim itu berkuasa untuk menyimpangi dari isi perjanjian menurut ketentuannya,

manakala pelaksanaan menurut ketentuan itu akan bertentangan dengan itikad baik³⁸.

b. Asas kepribadian

Asas kepribadian diatur di dalam pasal 1315 Jo pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara menentukan bahwa “pada umumnya tidak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”. Pasal ini memberikan pedoman terhadap siapa saja bahwa suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat. Karena perjanjian sudah semestinya kalau mengikat para pihak itu sendiri, dalam arti bahawa hak dan kewajiban yang timbul hanyalah untuk para pihak sendiri, oleh karena perjanjian yang dibuat hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, maka perjanjian yang dibuat para pihak tidak menimbulkan kerugian atau mendatangkan keuntungan bagi pihak lain atau pihak ketiga (pasal 1340 ayat 2 KUHPerdara). Ketentuan pasal 1315 tersebut diperjelas dengan ketentuan pasal 1340 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, “suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya’. Disini terdapat persamaan arah pengaturan, yaitu seorang tidak dapat meletakkan kewajiban-kewajiban kepada pihak ketiga tanpa persetujuannya. Jadi berdasarkan pasal 1315 Jo pasal 1340 ayat 2 KUHPerdara, pihak ketiga juga tidak dapat memperoleh hak-hak dari suatu perjanjian dimana ia

³⁸ Subekti, *Op. Cit*, hlm 41

bukan merupakan pihak dalam perjanjian itu. Terhadap asas kepribadian ini, ada juga pengecualiannya yaitu, yang disebutkan dalam pasal 1317 KUHPerdara, tentang janji bagi pihak ketiga. Dalam janji untuk pihak ketiga itu, seseorang membuat perjanjian dalam perjanjian mana ia memperjanjikan hak-hak orang lain. Perjanjian bagi pihak ketiga ini misalnya saja, A menjual sepeda motor kepada B, dengan perjanjian selama 2 bulan, sepeda motor itu dipakai oleh C terlebih dahulu. Asas kepribadian ini juga diperluas lagi berlakunya, terhadap perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dimaksudkan mengikat pula terhadap ahli warisnya dan orang-orang yang memang memperoleh hak. Hal ini dinyatakan dalam pasal 1318 KUHPerdara yaitu, “ Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah milik ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya”.

R.Subekti membedakan pihak yang mendapatkan perluasan tersebut menjadi 2 yaitu, orang-orang yang memperoleh hak dari seorang dengan alas hak umum, dan orang-orang yang mewmperoleh hak dari seorang dengan alas hak khusus³⁹. Orang-orang yang memperoleh hak dari seorang dengan alas hak umum, yang termasuk didalamnya adalah ahli waris dari seorang yang meninggal, suami atau

³⁹ Ibid, hlm 32

istri terhadap harta kekayaan istri/suaminya. Sedangkan orang-orang yang memperoleh hak dengan alas hak khusus, yang termasuk didalamnya adalah pembeli barang, penukar barang, dan penerimaan hibah⁴⁰.

Dari kelima asas dalam perjanjian yang telah disebutkan di atas, yang sering digunakan oleh masyarakat dalam pembuatan perjanjian hanya ada empat asas yaitu asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, asas konsensualisme, asas *pacta sun servanda*. Dengan alasan karena di dalam pembuatan perjanjian di kenal tiga proses yaitu pra kontraktual, kontraktual, post kontraktual. Asas yang termasuk ke dalam pra kontraktual yaitu asas kebebasan dalam berkontrak dan itikad baik sebelum pelaksanaan. Asas yang termasuk kedalam proses kontraktual yaitu asas konsensualisme dan asas *pacta sun servanda*, serta asas yang masuk dalam proses post kontraktual yaitu asas itikad baik pelaksanaannya. Oleh karena itu asas dalam perjanjian hanya mengenal empat asas.

B. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya perjanjian harus benar-benar dibedakan daripada berakhirnya perikatan, karena suatu peikatan dapat berakhir, sedangkan persetujuannya yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Hanya jika semua perikatan-perikatan daripada perjanjian telah berakhir, maka perjanjiannya pun akan berakhir. Dalam hal ini berakhirnya perjanjian sebagai akibat daripada perikatan-perikatannya.

⁴⁰ Ibid

Perjanjian berakhir atau hapus untuk waktu selanjutnya, jadi kewajiban-kewajiban yang telah ada tetap ada. Dengan pernyataan mengakhiri perjanjian, perjanjian sewa-menyewa dapat diakhiri, akan tetapi perikatan untuk membayar uang sewa, atas sewa yang telah dinikmati tidak menjadi berakhirnya karenanya⁴¹.

Perjanjian dapat berakhir karena :

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu.
2. Undang-undang itu menentukan batas berlakunya suatu perjanjian. Misalnya pasal 1066 (3) KUHPerdara menyatakan bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi waktu perjanjian tersebut dibatasi berlakunya untuk lima tahun.
3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan berakhir.
4. Pernyataan menghentikan perjanjian
5. Perjanjian hapus karena putusan hakim
6. Tujuan perjanjian telah dicapai
7. Dengan perjanjian para pihak (herroeping)

⁴¹ Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, hal 68-69

C. Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur un verhuur* yaitu persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak di sewa kepada pihak penyewa untuk “dinikmati” sepenuhnya (*volledige genot*).⁴² Menurut bahasa sehari-hari sewa artinya, “ pemakaian sesuatu dengan membayar uang”. Pengertian perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdara yang isinya adalah sebagai berikut, “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama sesuatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya”⁴³.

Pengertian tersebut diatas memberi pengertian kepada kita, yaitu : sebenarnya ialah pihak yang menyewakan menyerahkan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak penyewa dan pihak penyewa membayar sejumlah harga atas barang yang disewanya.

Dari rumusan sewa menyewa dapat diketahui bahwa :

1. Suatu perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.

⁴² M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 220

⁴³ Lihat pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2. Pihak yang menyewakan menyerahkan kenikmatan atas suatu barang.
3. Kenikmatan atas suatu barang berangsur-angsur jangka waktu tertentu.
4. Dengan pembayaran sejumlah harga tertentu.

Seperti itu pengertian di ataslah yang dirumuskan dalam pasal 1548 BW. Pasal tersebut menggunakan istilah sewa menyewa (*huur en verhuur*). Seolah-olah istilah tersebut memberi pengertian yang kembar, yang dapat menimbulkan salah pengertian kepada kita adalah seolah-olah para pihak saling sewa menyewakan anatara mereka. Padahal sebenarnya tidak demikian. Yang sebenarnya ialah sepihak menyewakan barang kepada pihak penyewa, dan si penyewa membayar sejumlah harga atas barang yang disewanya. Karena itu yang dimaksud dengan sewa menyewa dalam pasal 1548 BW tiada lain dari pada persewaan saja. Itulah sebabnya dalam beberapa pasal yang mempergunakan istilah “*sewa*” (*huur*), seperti yang dapat kita lihat dalam pasal 1501 dan 1570-1570 BW. Namun apa yang telah disinggung di atas, sekalipun terdapat perbedaan-perbedaan istilah, semuanya istilah itu dimaksudkan tiada lain dari pada masalah sewa atau persewaan.⁴⁴

Beberapa sarjana mengemukakan definisi tentang perjanjian sewa menyewa yang dituliskan dalam bukunya, antara lain yang dikemukakan oleh M. Isa Arief, SH beliau memberikan definisi tentang perjanjian sewa menyewa sebagai berikut, “Perjanjian sewa menyewa adalah suatu

⁴⁴ Ibid

persetujuan dimana pihak yang satu berkewajiban untuk memberikan kenikmatan suatu benda kepada pihak lain dengan harga yang oleh dengan pihak lain disetujui untuk dibayar”⁴⁵.

Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban yang dilakukan oleh pihak terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang di sewa itu⁴⁶.

Sewa menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan AL-Ijarah menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa itu diartikan sebagai ‘suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian’. Dari Pengertian diatas, menurut Chairuman Pasariby SH, sewa menyewa adalah pengambialn manfat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut⁴⁷.

⁴⁵ M. Isa Arief, *hukum Perdata dan Hukum Dagang*, alumni, Bandung, 1983, hlm 80

⁴⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002, halaman 90

⁴⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrwardi K Lubis, **Hukum Perjanjian Dalam Islam**, sinarGrafika, 1994,hlm 52

Adapun dasar hukum sewa menyewa ini dapat dilihat didalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an surat AL-Baqarah ayat 233 yang artinya adalah sebagai berikut :

“Dan jika kamu ingin anak kamu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.

Sedangkan landasan sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan muslim dari Ibnu Abas bahwa Nabi Muhammad s.a.w mengemukakan :

“Bebekamlah kamu kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”.

Sedangkan Ada hadits yang lebih tegas lagi yang diriwayatkan oleh Imam Muslim mengenai sewa menyewa tanah:

عن حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسِ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنِ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ فَ
بَأْسَ بِهِ إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤَجِّرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ -صلى الله عليه وسلم- عَلَى الْمَائِذِيَّاتِ وَأَقْبَالِ
الْجُدَاوِلِ وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فِيهِلِكَ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا فَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا
فَلِذَلِكَ زُجِرَ عَنْهُ. فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ

Diriwaatkan dari Handolah bin Qois Al Anshori bahwa dia berkata : “Aku bertanya kepada Rafi’ bin Khudaij tentang sewa menyewa tanah dengan emas dan perak. Maka dia berkata : “Tidak apa-apa. Dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan dan dengan bagian ternetu dari hasil tanam, sehingga

bagian di sini binasa dan di bagian lain selamat, dan bagian ini selamat dan bagian lainnya binasa. Dan manusia tidak melakukan sewa menyewa kecuali dengan model ini. Karena itulah hal ini dilarang. adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa". (HR Muslim, V/24, no. 4034).⁴⁸

Dari beberapa definisi mengenai perjanjian sewa menyewa tersebut diatas dapat diketahui bahwa di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur-unsur yang penting. Adapun unsur-unsur yang penting dalam perjanjian sewa menyewa itu adalah sebagai berikut :

1. Memberikan kenikmatan atas suatu barang
2. Suatu barang
3. Selama waktu tertentu
4. Pembayaran suatu harga

Ad.1. Memberikan kenikmatan atas suatu barang

Di dalam sewa menyewa, yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada penyewa adalah kenikmatan atas suatu barang yang menjadi obyek sewa menyewa. Dengan demikian barang yang diserahkan kepada penyewa bukan untuk dinikmati seperti halnya di dalam jual beli, melainkan hanya untuk dipakai dan dimanfaatkan/dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu di dalam sewa menyewa menyerahkan barang yang menjadi obyek perjanjian hanya bersifat penyerahan kekuasaan saja.

⁴⁸ <http://imamuna.wordpress.com/2009/02/13/sewa-menyewa-tanah-sama-dengan-riba/>

Seperti telah diterangkan diatas, bahwa didalam sewa menyewa tidak terdapat adanya peralihan hak milik atau penyerahan hak milik. Dengan demikian yang menyewakan tidak perlu sebagai pemilik atas barang yang menjadi obyek sewa menyewa. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa seseorang yang mempunyai hak menguasai untuk menikmati hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan menggunakan hak tersebut.

Ad.2. Suatu barang

Ketentuan sewa menyewa yang termuat didalam Buku III bab VII KUHPerdara, berlaku untuk semua jenis sewa menyewa yaitu mengenai sewa menyewa dengan obyek barang yang tidak bergerak dan benda yang bergerak.

Tentang barang yang dapat menjadi obyek sewa menyewa ini, Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH mengatakan sebagi berikut :
Oleh karena maksud dari sewa menyewa adalah untuk dikemudian hari adalah mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakaiannya berakibat musnahnya barang itu, misalnya barang-barang makanan.⁴⁹

Ad.3. Selama waktu tertentu

Disebutkan perkataan “waktu tertentu” didalam pasal 1548 KUHPerdara tidaklah berarti bahwa untuk berlangsungnya sewa menyewa haruslah selalu ada waktu tertentu yang ditentukan terlebih dahulu, oleh

⁴⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum....., Op.Cit*, hlm 50

karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu⁵⁰. Teranglah hal tersebut ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Juga sudah selayaknya, seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk sepuluh tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dengan dalih ia hendak memakai sendiri barang yang disewakan itu⁵¹. Seringkali sewa menyewa diadakan untuk waktu tidak tertentu. Akan tetapi dalam hal yang demikian, masing-masing pihak selalu dapat menghentikan sewa menyewa tersebut, dengan perhatian tenggang waktu tertentu menurut adat kebiasaan setempat.

Ad.4. Dengan pembayaran suatu harga

Didalam sewa menyewa, harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa tidak harus berwujud dalam bentuk jumlah uang (pembayaran harga sewa yang paling umum), lagi pula pembayaran cara tersebut adalah yang paling praktis dan mudah dilaksanakan.

Sedangkan dalam jual beli harga harus dibayarkan oleh pembeli harus diwujudkan kedalam sejumlah bentuk uang, dapat pula diwujudkan dalam bentuk barang atau pun jasa. Dan pembayaran harga sewa dengan barang maupun bentuk jasa ini tidak akan merubah sifat dari perjanjian sewa

⁵⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm 41

⁵¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002, hlm 91

menyewa. Perlu diperhatikan pengertian sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lainnya merupakan suatu perjanjian konsensual, berarti perjanjian adalah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga.⁵²

Sewa menyewa merupakan suatu tindakan hukum yang mendapat perhatian dari masyarakat, karena merupakan usaha untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan dengan mengharapkan keselamatan, keamanan, ketertiban dan keadilan.

Pengertian perjanjian sewa menyewa menurut rumusan pada pasal 1548 KUHPertdata menyebutkan adanya :

1. Masalah penyerahan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak penyewa.

Penyerahan barang disini hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan kekuasaan atas barang yang disewakan itu. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukan untuk menyerahkan hak milik atas barang tersebut.

2. Masalah waktu dan harga tertentu

Rumusan waktu dan harga tertentu artinya bahwa kenikmatan atas suatu barang berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga tertentu, misalnya kita menyewa mobil

⁵² R,subekti, *Aneka...., OP.Cit*, hlm 39-40

dengan harga sewa Rp 250.000 per harinya untuk keluar kota. Inilah yang dimaksud dengan waktu dan harga tertentu.⁵³

Sedangkan R.Subekti.SH mengemukakan tentang waktu tertentu tidak lain dari pada untuk mengemukakan bahwa pembuat undang-undang memikirkan perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya saja untuk lima bulan, dua tahun dan sebagainya.⁵⁴

Selanjutnya dalam KUHPerdara pasal 1579 berbunyi, “ Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan alasan hendak memakai sendiri baangnya yang disewakan kecuali jika sudah diperjanjikan sebaliknya”.

Pasal diatas tersebut dapat digunakan sebagai pedoman perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Seorang yang telah menyerahkan barangnya tanpa ketetapan suatu waktu tertentu behak menghentikan sewa dalam waktu kapanpun asal mengindahkan kebiasaan berakhir sewa menyewa, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik memakai waktu maupun tidak memakai waktu, kaena waktu tertentu bukan meupakan syarat mutlak sahnya suau perjanjian sewa menyewa.

2. Mengulang Sewakan

Di dalam perjanjian sewa-menyewa ada juga hal yang dilarang yaitu mengenai mengulang sewakan, karena menurut pendapat Subekti, Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperijinkan oleh pemilik barang, tidak di perbolehkan mengulang sewakan barang yang di sewanya, maupun

⁵³ Suryodiningrat, *Hukum Perikatan Yang Bersumber Pada Perjanjian*, Alumni, bandung, 1980, hlm 40

⁵⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, jakarta, 2002, hlm 90

melepaskan sewanya kepada orang lain⁵⁵. Perbedaan antara mengulang sewakan dengan melepas sewanya kepada orang lain, mempunyai maksud sebagai berikut :

Dalam hal mengulang sewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa yang kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal melepaskan sewanya, ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Jika si penyewa sampai melakukan perbuatan yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukannya pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang-sewa dengan orang ketiga tersebut⁵⁶. Di dalam pasal 1559 diatur lebih jelas lagi mengenai larangan mengulang sewakan yang isinya sebagai berikut :

Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, maupun melepaskansewanya kepada seorang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan

⁵⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan sepuluh, 1985, hlm 46

⁵⁶ *Ibid*, hlm 46

pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa

Jika yang disewa itu berupa rumah, yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia ats tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam perjanjian⁵⁷.

Dengan demikian dapat kita simpulkan bahwa mengulang sewakan dan melepaskan sewanya kepada oarang lain dilarang, kecuali kalau hak itu diperjanjikan, tetapi kalau menyewakan sebagian dari rumah tempat tinggal yang disewa adalah diperbolehkan, kecuali itu telah dilarang didalam perjanjian sewanya.

3. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, tetapi oleh Undang-undang diadakan perbedaan mengenai akibat-akibatnya yaitu antara sewa tertulis dengan sewa lisan.

Jika didalam sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya, kalu sewa menyewa tidak dibuat secara tertulis, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitauhahn kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana yang harus dilakukan dengan

⁵⁷ Lihat Pasal 1559 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama⁵⁸.

Mengenai sewa tertulis itu diatur dalam pasal 1570 KUHPerdota dan mengenai sewa lisan(tidak tertulis) itu diatur didalam pasal 1571 KUHPerdota.

Jika seorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, tetap menguasai barang yang disewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya, maka dianggaplah si penyewa itu tetap memegang barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, dan tak dapatlah ia meninggalkan barang yang disewa itu, maupun dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya suatu pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan setempat, Hal tersebut diatur didalam pasal 1587 KUHPerdota⁵⁹.

Dengan uraian seperti di atas itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah sewa, berubah menjadi lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

D. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Di dalam setiap Perjanjian pasti ada hak-hak maupun kewajiban yang dimiliki oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Hal ini dimaksudkan

⁵⁸ Ibid, hlm 47

⁵⁹ Lihat Pasal 1587 Kitab undang-Undang Hukum Perdata

agar tidak terjadi Penyalahgunaan dalam setiap perjanjian. Adapun yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut :

1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan :

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan tidak di jelaskan di dalam Kitab undang-Undang Hukum Perdata,. tetapi menurut A. Qirom Syamsudin Meliala, SH, hak dari pihak yang menyewakan itu disimpulkan dari pasal 1548 KUHPerdara, bahwa : hak yang menyewakan adalah menerima uang sewa sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, disamping itu yang menyewakan juga berhak untuk menegor pihak penyewa apabila si penyewa apabila si penyewa tidak menjalankan kewajibannya memelihara rumah sewa sesuai dengan sikap Bapak yang baik⁶⁰.

Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa terebut, yaitu :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (pasal 1550 ayat 1 KUHPerdara)
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (pasal 1550 ayat 2 KUHPerdara)
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (pasal 1550 ayat 3 KUHPerdara)

⁶⁰ A.Qirom Syamsudin Meliala, SH, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Liberty, Yogyakarta, 1985, halaman 63

- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama(pasal 1551 KUHPerdata)
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa menyewa, jika cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi pihak penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.⁶¹ (pasal 1552 KUHPerdata)

Kewajiban memberikan kenikmatan tentram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya⁶². Kewajiban-kewajiban tersebut tidak termasuk pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya ada orang yang melempari rumahnya dengan batu. Hal tersebut ditegaskan dalam pasal 1556 KUHPerdata yang berbunyi: “Pihak yang menyewakan.tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”.

2. Hak dan Kewajiban pihak Penyewa

⁶¹ Subekti, *Aneka ...Op.Cit*, hlm 42

⁶² Ibid

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Mengenai hak-hak dari pihak penyewa A. Qirom Syamsudin Meliala, SH juga berpendapat bahwa, hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewa sebagai kontraprestasinya, ini sudah terang disebutkan dalam pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁶³.

Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (pasal 1560 KUHPerduta).

Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (pasal 1561 KUHPerduta)⁶⁴.

Bagi seorang penyewa tanah, oleh pasal 1591 KUHPerduta diletakkan kewajiban atas ancaman membayar ganti rugi, untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala peristiwa yang dilakukian diatas pekarangan-

⁶³ A. Qirom Syamsudin Meliala, SH, *Pokok-Pokok ...OP.Cit*, halaman 66

⁶⁴ Subekti, *Aneka... Op.Cit*, hlm 43

pekarangan yang disewa. Maksudnya adalah bahwa sipemilik dapat mengambil tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu untuk menghentikan perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah miliknya⁶⁵.

E. Risiko

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek dalam perjanjian.

Menurut pendapat Subekti, bahwa persoalan risiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian.⁶⁶ Dengan kata lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam hukum perjanjian dinamakan keadaan memaksa. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi.

Dalam Pasal 1237 KUHPerdara menetapkan bahwa: “Dalam suatu perjanjian mengenai pemberian suatu barang tertentu, sejak lahirnya perjanjian itu barang tersebut sudah menjadi tanggungan orang yang berhak menagih penyerahannya”. Perkataan tanggungan dalam pasal ini sama dengan risiko. Dengan begitu dalam perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu tadi, jika barang ii sebelum diserahkan, musnah karena suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak. Kerugian ini harus dipikul oleh “si berpiutang”, yaitu pihak yang berhak menerima barang itu. Suatu

⁶⁵ Ibid, hlm 43-44

⁶⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm 62

perikatan untuk memeberikan suatu barang tertentu, adalah suatu perikatan yang timbul dari suatu perjanjian yang sepihak.

Dalam Pasal 1552 KUHPerdara, mengatur masalah risiko dalam perjanjian sewa menyewa, yang juga suatu perjanjian timbal balik, adalah selaras dengan Pasal 1545 yang meletakkan risiko pada pundak si pemilik barang yang dipersewakan. Lain dari pasal 1237 dan 1460, yang keduanya jelas memakai perkataan “tanggungan” (yang berarti “risiko”). Dalam pasal 1553 KUHPerdara itu disebutkan: “jika selama waktu menyewa, barang dipersewakan itu musnah diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum”. Dari perkataan “gugur” itu, menurut Subekti, bahwa masing-masing pihak tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lainnya, yang berarti kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan⁶⁷. Karena pada dasarnya pemilik barang harus menanggung segala risiko atas barang miliknya.

Dengan kata lain, kerugian akibat kemusnahan itu dipikul seluruhnya oleh pemilik barang selaras dengan pedoman atau asas yang telah kita simpulkan dari Pasal 1545, yang mengatur masalah risiko dalam tukar menukar.

Berhubungan dengan sangat sukarnya dewasa ini seorang pemilik rumah atau bangunan mengakhiri persewaan, maka dalam paktek pasal 1553

⁶⁷ Ibid

tersebut banyak sekali diajukan sebagai dasar untuk memutuskan hubungan sewa menyewa, apabila rumah atau bangunan itu sebagian saja rusak⁶⁸.

Sedangkan menurut Djohari Santoso, SH, Risiko dibagi dua antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa, segera setelah musnah barangnya, pihak yang menyewakan tidak dapat lagi menuntut harga sewanya. Pengettian musnah seluruhnya disini berarti barang tidak dapat lagi digunakan secara normal, jadi meskipun ada sisi barangnya⁶⁹.

F. Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian.

Pengertian perlindungan Hukum dapat diambil dari pengertian yang lebih luas yaitu perlindungan hukum bagi rakyat (di Indonesia). Hal ini penulis sampaikan sebelum menjelaskan pengertian perlindungan hukum bagi penyewa itu sendiri.

Dalam disertasinya Philipus M. hudjon menyebutkan:⁷⁰

Pengertian perlindungan hukum bagi rakyat berkaitan dengan rumusan yang dalam kepustakaan berbahasa Belanda berbunyi, *rechtsbescherming van de burgerstegen de overhoid* dan dalam kepustakaan berbahasa Inggris *legal protection of the individual in relation to acts of administrative authorities*.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum (bagi rakyat) di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai dasar idiologi dan dasar falsasah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-

⁶⁸ Ibid, hlm 92

⁶⁹ Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1989

⁷⁰ Philipus M.Hudjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, halaman 1

hak asasi manusia dan konsep-konsep *rechstaat* dan *the rule of law*. Konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia memberikan isinya dan konsep *rechstaat* dan *the rule of law* menciptakan sarananya, dengan demikian pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia akan subur dalam wadah *rechstaat* atau *the rule of law*, sebaliknya akan gersang di negara-negara diktator atau totaliter.

Dengan menggunakan konsepsi barat sebagai kerangka pikir dengan landasan pijak pada Pancasila, prinsip Perlindungan Hukum (bagi rakyat) di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan marabat manusia yang bersumber paa Pancasila, karena pengakuan dan perlindungan terhadapnya secara intrinsik melekat pada Pancasila dan seyogyanya memberi warna dan corak serta isi negara hukum yang berdasarkan Pancasila.

Ny. Sri Sugijati, hakim Pengadilan Negeri yogyakarta(yang telah pensiun pada Agustus 1998), Penggambaran perlindungan hukum adalah apabila dikatkan pada suatu sewa menyewa sebagai pihak yang seharusnya tidak/ jangan diberlakukan sewenang wenang.

Menurut penulis, sesuatu hal yang berkenaan dengan perbuatan melawan hukum, dalam aturan hukum tidak dapat hanya berdasarkan yang seharusnya, yang merupakan aturan normatif, sesuatu yang tidak dapat dipaksakan pelaksanaanya. Perlakuan sewenang-wenang terhadap pihak yang kalah adalah merupakan sesuatu perbuatan melawan hukum dan ini

dapat dituntut secara pidana maupun dapat digugat secara perdata (ganti kerugian).

Perlindungan Hukum ini sifatnya adalah memaksa, harus dibela berdasarkan hukum dan harus punya alas hak, misalnya:

1. Seseorang dipinggir jalan tanpa alasan yang jelas dipukul oleh orang lain, orang ini harus dilindungi oleh hukum hak-haknya, caranya dengan melaporkan si pemukul berdasarkan penganiayaan ringan.
2. Konsumen makan mie, mintah dan diikuti dengan mual-mual, hal ini bisa karena penggunaan zat berbahaya bagi kesehatan atau misalnya campuran zat kimianya salah. Untuk kesalahan/ kelalaian ini konsumen dapat menuntut produsennya.

Kesimpulan definisi Perlindungan Hukum menurut Andi Rais, adalah suatu keadaan dimana seseorang (pencari Keadilan) harus dilindungi hak-hak dari kepentingan hukumnya, sepanjang mempunyai alas hak atau dasar hukum. Kalau tidak ada alas hak orang tersebut tidak perlu dilindungi hukum. “ Yang dimaksud dengan hak adalah kepentingan yang dilindungi hukum, sedangkan kepentingan adalah tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi”⁷¹.

“Dalam setiap hak terdapat empat unsur, yaitu subyek hukum, obyek hukum, hubungan hukum yang mengikat pihak lain dengan kewajiban dan perlindungan hukum”⁷². Jika dikaitkan dengan penelitian diatas ; hak sewa itu ada subyeknya yaitu penyewa, sebaliknya setiap orang terikat oleh

⁷¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm 41

⁷² Ibid

kewajiban untuk menghormati hubungan antara penyewa dengan obyek yang disewanya. Seseorang yang menyewa suatu barang dan orang lain berhak atas kenikmatan barang yang disewanya itu, sedangkan pemilik barang mempunyai kewajiban untuk menyerahkan pemakaian barang tersebut. Jadi hakikatnya meruakan hubungan hukum dengan obyek hukum atau subyek hukum dengan subyek hukum lainnya yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban.

Dari definisi diatas tentang perlindungan hukum, dengan dibedakan dua macam Perlindungan Hukum bagi rakyat, yaitu : Perlindungan Hukum yang preventif dan Perlindungan Hukum yang represif. Pada Perlindungan Hukum yang preventif, kepada rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya Perlindungan Hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Perlindungan Hukum yang preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan berdasarkan kepada kebebasan bertindak karena dengan adanya Perlindungan Hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasrkan kepada keputusan yang diambil berdasarkan kebijaksanaan dengan mengesampingkan aturan hukum yang berlaku. Dengan pengertian yang

demikian penanganan Perlindungan Hukum bagi rakyat oleh Peradilan Umum di Indonesia termasuk kategori Perlindungan Hukum yang represif.

Pembahasan pada penelitian ini lebih menitikberatkan pada perlindungan hukum (bagi rakyat) yang represif. Hal ini berkaitan erat dengan judul penelitian yaitu “Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Di Pg. Pakis Baru Kabupaten Pati”. Perlindungan hukum ini sangat berkaitan dengan fungsi badan peradilan dalam menegakkan aturan hukum.



BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN
SEWA-MENYEWA LAHAN DI PG. PAKIS BARU
KABUPATEN PATI

A. Proses Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan di PG Pakis Baru

1. Proses Pembuatan Perjanjian Sewa menyewa

Sebagaimana yang disampaikan oleh Dody Prasetya selaku peninjau lokasi divisi pertanaman, bahwa perjanjian sewa menyewa lahan di PG Pakis Baru ini adalah perjanjian yang dibuat antara Totok Suhartato selaku pihak yang menyewakan dengan PG Pakis Baru selaku pihak penyewa. Totok Suhartato selaku pihak yang menyewakan adalah penerima kuasa dari Ali Kaswandi dan Subani. Ali Kaswandi dan Subani adalah pemegang hak pengelolaan atas tanah bengkok Desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, dalam kedudukannya yang berturut-turut sebagai perangkat Desa Bandung⁷³. Ali Kaswandi dan Subani merupakan aparat desa Bandung jabatannya sebagai kaur kesra, sehingga Ali Kaswandi dan Subani diberikan hak pengelolaan atas tanah bengkok desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara sebagai pengganti gaji karena menjadi aparat pemerintah desa. Sebelum tanah bengkok itu disewakan kepada pihak penyewa yaitu PG. Pakis Baru, Petinggi desa Bandung beserta BPD dan dengan musyawarah desa melakukan musyawarah untuk

⁷³ Hasil wawancara dengan Dody Prasetya, divisi pertanaman PG.Pakis Baru pada tanggal 24 Februari 2012

memberikan izin tanah bengkok tersebut di sewa oleh PG.Pakis Baru, karena tanah bengkok tersebut merupakan tanah kas desa yang status kepemilikannya milik pemerintah desa, oleh karena itu sebelum tanah itu disewakan tentunya harus seijin dari petinggi Desa Bandung, beserta BPD maupun masyarakat desa.

Sebelum tercapainya kata sepakat tentunya pihak penyewa ataupun pihak yang menyewakan melakukan tawar menawar untuk tercapainya kata sepakat. Didalam tawar menawar tersebut tentunya membahas mengenai harga sewa, barang, jangka waktu sewa, adanya obyek, untuk itu di dalam perjanjian sewa menyewa lahan antara PG Pakis Baru dengan Totok Suhartato ini diperjanjikan akan berlangsung selama 3 tahun mulai bulan November tahun 2009 dan berakhir di bulan November tahun 2012 dan lokasi lahan berada di desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, Luas Areal Lahan itu sendiri mencapai 2,49 Hektar dengan harga sewa sebesar Rp 35.482.500,-⁷⁴.

Oleh karena perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme atau perjanjian riil seperti yang tertuang didalam pasal 1548 KUHPerdara yang isinya perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama sesuatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut

⁷⁴ Lihat Perjanjian Kerjasama Pembinaan Petani Nomor : PKPP/PGPB/058/X/2009

belakangan disanggupi pembayarannya”⁷⁵. Jadi perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak PG Pakis Baru dengan pihak yang menyewakan sesuai dengan ketentuan pasal 1548 KUHPerdota yaitu sah.

Selama kurun waktu tersebut yang telah dijelaskan diatas, lahan berupa tanah bengkok akan difungsikan sebagai lahan penanaman tebu. Akan tetapi, dalam perjalanannya, ketika perjanjian sewa menyewa tersebut berlangsung selama 1 (satu) tahun Ali Kaswandi meninggal dunia. Terlebih, sepeninggalnya Ali Kaswandi tersebut pihak Pemerintah Desa Bandung menarik kembali hak atas tanah bengkok yang sebelumnya diberikan kepada Ali Kaswandi tersebut. Secara lebih lanjut penarikan atas tanah bengkok yang demikian itu sebagaimana dijelaskan oleh petinggi desa Bandung bahwa, selama perangkat desa itu menjalankan kewajibannya untuk mengabdikan kepada Desa dengan menjadi aparat pemerintah desa, maka ia diberikan hak pengelolaan terhadap tanah bengkok. Akan tetapi ketika perangkat desa itu meninggal dunia, maka hak pengelolaan atas tanah bengkok tersebut harus dikembalikan kepada pemerintah desa. Lebih lanjut hal tersebut didasarkan pada kebiasaan adat setempat, karena di desa Bandung itu sendiri belum ada peraturan desa yang mengatur mengenai tanah bengkok⁷⁶.

Dengan demikian, berdasarkan atas ketentuan di atas, maka kemudian dapat dipahami bahwa penarikan hak atas tanah bengkok tersebut senyatanya memang didasarkan pada Kebiasaan adat desa Bandung

⁷⁵ Lihat Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁷⁶ Hasil wawancara dengan petinggi desa Bandung pada tanggal 25 februari 2012

Menurut pendapat M. Isa Arief perjanjian sewa menyewa adalah sebagai suatu persetujuan dimana pihak yang satu berkewajiban untuk memberikan kenikmatan suatu benda kepada pihak lain dengan harga yang oleh dengan pihak lain disetujui untuk dibayar”⁷⁷.

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Setelah perjanjian itu sah dan mengikat kedua belah pihak, maka akan timbul suatu kewajiban. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu⁷⁸. Hal tersebut juga seperti yang disampaikan oleh A. Qirom Syamsudin Meliala, SH, bahwa, “Dalam suatu perjanjian sewa-menyewa, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu yang untuk suatu waktu tertentu sedangkan pihak yang lain diwajibkan pula membayar sejumlah harga sebagai kontraprestasi dari barang yang diterimanya”⁷⁹.

⁷⁷ M. Isa Arief, *hukum Perdata dan Hukum Dagang*, alumni, Bandung, 1983, hlm 80

⁷⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Adhya Bakti, Bandung, 1995, hlm.39-40

⁷⁹ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, halaman 61.

Berdasarkan atas pengertian-pengertian itu, kemudian dapat diketahui bahwa rumusan perjanjian sewa menyewa adalah sebagai berikut:

5. Suatu perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa;
6. Pihak yang menyewakan menyerahkan kenikmatan atas suatu barang;
7. Kenikmatan atas suatu barang berangsur-angsur jangka waktu tertentu;
8. Dengan pembayaran sejumlah harga tertentu.

Lebih lanjut, contoh sewa menyewa dalam kehidupan sehari-hari, misalnya seperti kontrak mengontrak gedung kantor, sewa lahan tanah untuk pertanian, menyewa / carter kendaraan, sewa menyewa vcd dan dvd original, dan lain-lain⁸⁰. Sedangkan mengenai sewa-menyewa yang akan diteliti oleh penulis di dalam penelitian secara spesifik akan difokuskan perjanjian sewa-menyewa lahan.

Selanjutnya untuk mengetahui suatu perjanjian itu dapat dikatakan sah secara hukum, maka dari itu para pihak yang melakukan perjanjian haruslah mendasarkan perjanjian tersebut dengan Undang-undang yang berlaku mengenai syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:⁸¹

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Sesuatu hal tertentu

⁸⁰ Pengertian dan Penjelasan Sewa Menyewa Dari Sisi Islam - Definisi, Hukum, dan Contoh Kegiatan Sewa Menyewa Dasar, dalam <http://organisasi.org/pengertian-dan-penjelasan-sewa-menyewa-dari-sisi-islam-definisi-hukum-dan-contoh-kegiatan-sewa-menyewa-dasar>, di akses tanggal 21 Februari 2012.

⁸¹ Lihat pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

d. Suatu sebab yang halal.

Syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa lahan juga tunduk terhadap syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kemudian, apabila syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut di atas dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa lahan yang terjadi di PG Pakis Baru dapat diuraikan sebagai berikut.

- a. Adanya kesepakatan antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan ditandai dengan dituangkannya kesepakatan itu kedalam bentuk surat Perjanjian Kerjasama Pembinaan Petani Nomor : PKPP/PGPB/058/X/2009, meliputi; harga sewa sebesar Rp 35.482.500,-, jangka waktu sewa selama 3 (tiga) tahun. Perjanjian sewa-menyewa tersebut terjadi antara Totok Suhartato yang di berikan kuasa oleh Ali Kaswandi dan Subani (pihak yang menyewakan/ pihak pertama) dengan PG. Pakis Baru yang diwakilkan oleh Michael Dore Spitteler dan Ir.H. Amin Budiono dalam hal ini sama-sama bertindak sebagai kuasa untuk dan atas nama pengelola PG.Pakis Baru, yaitu PT. Laju Perdana Indah yang berkedudukan di Jakarta. Oleh karena itu kedua belah pihak sudah ada bukti yang kuat kalau telah sepakat melakukan sewa-menyewa lahan yaitu dengan adanya surat perjanjian sewa- menyewa secara tertulis.
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, dalam hal ini dapat dibuktikan dengan kartu identitas diri yang sah yaitu (KTP, SIM, PASPORT, Kartu Keluarga/KK), jika dalam perjanjian sewa menyewa ada salah satu pihak yang menjadi aparat perangkat desa seperti kaur

kesra ataupun sekretaris desa, harus disertai dengan SK pengangkatannya. Kartu identitas tersebut untuk membuktikan bahwa orang yang sedang melakukan perjanjian memang sudah cakap. Dalam pasal 330 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “ belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun (21 th), dan tidak lebih dulu kawin “, Pasal 1330 KUHPerdara bahwa “tidak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal ditentukan oleh Undang-Undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu , serta pasal 1329 KUHPerdara yang berbunyi “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap. Di dalam perjanjian sewa-menyewa lahan antara Totok Suhartato dengan pihak PG.Pakis Baru, bahwa pihak-pihak yang ikut serta dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut cakap dalam melakukan tindakan hukum terbukti bahwa pihak pertama/pihak yang menyewakan yang beratasamakan Totok Suhartato itu berusia 50 tahun sedangkan Ali kaswandi 56 tahun, Subani 46 tahun sebagai pemberi kuasa untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan tersebut. Dari keterangan tersebut para pihak sudah cakap melakukan tindakan hukum. Sedangkan Pihak Kedua/pihak penyewa yang beratasnamakan Michael Dore

Spitteler dan Ir. H.Amin Budiono cakap dalam berindak dalam mewakili PG Pakis Baru.

- c. Adanya barang yang menjadi obyek sewa, dalam hal ini obyek yang dijadikan sewa adalah lahan, yaitu benda tetap atau benda tidak bergerak yang hanya bisa dimiliki dan dinikmati. Terdapat pada pasal 1549 KUHPerdara yang isinya mengenai semua jenis barang baik yang tak bergerak atau bergerak dapat disewakan. Di dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut yang menjadi obyek sewa yaitu lahan, dan lahan itu merupakan tanah milik khas desa atau yang sering disebut tanah” bengkok” di desa Bandung, Kecamatan mayong, Kabupaten Jepara yang di berikan kepada Ali Kaswandi dan subani sebagai gaji menjadi aparat desa Bandung. Lahan bengkok tersebut selanjutnya disewakan kepada PG. Pakis baru yang mempunyai luas lahan 2,49 hektar dan lahan tersebut merupakan lahan pertanian yang akan dipergunakan oleh pihak penyewa untuk ditanami tebu.
- d. Adanya sebab yang halal. Bahwa perjanjian tersebut diperbolehkan atau tidak dilarang. Terdapat pada pasal 1336 KUHPerdara yang menyatakan bahwa jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab yang lain, dari pada yang dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah. Juga pada pasal 1337 KUHPerdara adalah suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Suatu sebab yang bertentangan dengan undang-

undang akan menyebabkan perjanjiannya menjadi batal bila perjanjian itu menyebabkan timbulnya akibat yang bertentangan dengan undang-undang atau yang membahayakan kepentingan umum⁸². Didalam perjanjian sewa-menyewa tersebut terpenuhi sebab menurut petinggi desa Bandung seperti yang tertuang di dalam peraturan desa menatakan bahwa tang bengkok atau tanah kas desa boleh disewakan kepada pihak lain tentunya dengan sepengetahuan petinggi desa Bandung, selain itu juga perjanjian tersebut halal dikarenakan pihak-pihak membuat perjanjian tidak untuk melaksanakan perjanjian terdahulu, jadi perjanjian sewa-menyewa tersebut memang dibuat pertama kalinya sesuai dengan undang-undang dan ketertiban umum.

Seperti yang sudah dijelaskan, maka dari itu perjanjian sewa-menyewa lahan yang dibuat oleh para pihak yaitu pihak yang menyewakan/pihak pertama adalah Totok Suhartato yang diberikan kuasa oleh Ali Kaswandi dan Subani dengan pihak kedua/pihak penyewa yaitu Michael Dore Spitteler dan Ir.H.Amin Budiono yang sama-sama bertindak sebagai kuasa untuk dan atas nama PG.Pakis baru adalah sah menurut syarat sahnya perjanjian, sesuai yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Hal ini sebagaimana ditegaskan lebih lanjut oleh bagian legal PG.Pakis Baru yang menyatakan bahwa, Pembuatan perjanjian sewa-menyewa lahan yang di buat oleh PG.Pakis

⁸² Hardijan Rusli, SH, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1993, halaman 99

Baru sudah sesuai dengan syarat sahnya Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata⁸³.

2. Penyelesaian Hukum Dalam Perjanjian sewa-menyewa Lahan (Tanah Bengkulu) Apabila Pihak Yang Menyewakan (Perangkat Desa) Meninggal Dunia.

Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, pengertian pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan⁸⁴.

Dalam jaman penuh kesibukan sekarang ini, seringkali orang tidak sempat menyelesaikan sendiri urusan-urusannya. Oleh karena itu, ia memerlukan jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan-urusan itu. Orang ini lalu diberikannya kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikannya urusan-urusan tersebut atas namanya. Yang dimaksudkan dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan sesuatu “perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai suatu “akibat hukum”. Kalau seorang, karena ia sendiri berhalangan mengunjungi suatu resepsi, menyuruh temannya untuk mewakilinya, maka itu bukan suatu pemberian kuasa dalam arti yang sedang kita bicarakan saat ini.

Orang yang telah diberikan kuasa (ia dinamakan “juru kuasa” atau juga “kuasa” saja) melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang

⁸³ Hasil wawancara dengan badan Legal PG.Pakis Baru pada tanggal 24 Februari 2012

⁸⁴ Lihat Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia “mewakili” si pemberi kuasa. Artinya adalah : bahwa apa yang dilakukan itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itulah yang menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Atau bahwa, kalau yang dilakukan itu berupa membuat (menutup) suatu perjanjian, maka si pemberi kuasa yang menjadi “pihak” dalam perjanjian itu.

Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa pemberi kuasa itu adalah bebas dari suatu bentuk atau cara (formalitas) tertentu; dengan kata lain, ia adalah suatu perjanjian konsensual, artinya : sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya kesepakatan antara si pemberi kuasa dan si penerima kuasa⁸⁵.

Terlebih, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1800 KUHPerdara bahwa :

“Si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat timbul sesuatu kerugian”.⁸⁶

Oleh karenanya walaupun si pemberi kuasa meninggal, maka penerima kuasa tetap berkewajiban untuk menyelesaikan urusan sebagaimana yang dikuasakan oleh pemberi kuasa, jika tidak si penerima kuasa dapat dianggap melalaikan kewajibannya, untuk mana ia dapat dituntut mengganti kerugian yang ditimbulkan karena kelalaian itu⁸⁷.

⁸⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Adhya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 140-141

⁸⁶ Lihat pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸⁷ *Ibid*, hlm 146

Namun demikian, secara lebih lanjut sebagaimana disampaikan oleh R. Subekti dengan mengutip ketentuan dalam KUH Perdata, bahwa:

“Pasal 1813 memberikan bermacam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu:⁸⁸

1. Dengan ditariknya kembali kuasanya si juru kuasa
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si juuru kuasa
3. Dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa.
4. Dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

Dengan demikian, berdasarkan atas ketentuan di atas dapat dipahami bahwa perjanjian pemberian kuasa itu akan berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa. Hal ini juga sebagaimana disampaikan lebih lanjut oleh R. Subekti bahwa, “Meskipun, sebagaimana telah kita lihat, pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi pemberian kuasa itu berakhir apabila si pemberi kuasa atau si penerima kuasa meninggal”⁸⁹.

Hal tersebut dipertegas lagi dari hasil wawancara dengan bagian Legal PG.Pakis Baru yang menyatakan bahwa, “Perjanjian kuasa selesai ketika sudah terlaksananya perjanjian sewa menyewa tersebut”⁹⁰.

⁸⁸ *Ibid* hlm.151

⁸⁹ *Ibid*, hlm.151

⁹⁰ Hasil wawancara dengan bagian legal PG. Pakis baru pada tanggal 24 Februari 2012

Oleh karena itu dari penjelasan di atas Totok Suhartato sebagai penerima kuasa dari Ali Kaswandi dan Subani sudah tidak mempunyai kewenangan lagi ketika timbul permasalahan mengenai perjanjian sewa-menyewa Lahan yang dilakukan dengan PG.Pakis Baru.

Selanjutnya mengenai hapusnya perjanjian, selain yang diatur didalam pasal 1318 KUHPerdara juga ada pendapat lain mengenai berakhirnya perjanjian, yaitu :

- a. Ditentukan oleh para pihak berlaku untuk waktu tertentu;
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian
- c. Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus. Peristiwa tertentu yang dimaksud adalah keadaan memaksa (*overmacht*) yang diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya, misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar dan lain-lain. Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

- 1) keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar (*force majeure*).

Akibat keadaan memaksa absolut (*force majeure*) :

- a) debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata).
 - b) kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.
- 2) keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Keadaan memaksa ini tidak mengakibatkan beban resiko apapun, hanya masalah waktu pelaksanaan hak dan kewajiban kreditur dan debitur.
- d. pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*) yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja;
 - e. putusan hakim;
 - f. tujuan perjanjian telah tercapai;
 - g. dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).⁹¹

Ketentuan hapusnya perjanjian sesuai yang di atur diatas masih merupakan ketentuan yang bersifat umum. Secara lebih spesifik, sekaligus

⁹¹*SieInfokum-Ditama Binbangkum*

terkait dengan pembahasan penelitian ini, uraian tentang berakhirnya perjanjian sewa-menyewa lahan akan dipaparkan sebagai berikut.

Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian terdahulu, bahwa pihak Pemerintah Desa Bandung berdasarkan atas kebiasaan adat setempat menarik kembali tanah bengkok yang sebelumnya disewakan kepada PG Pakis Baru yang dikarenakan pemegang hak pengelolaan atas tanah bengkok tersebut meninggal yaitu Ali Kaswandi. Penarikan yang demikian dikarenakan pemerintah desa beranggapan bahwa dengan meninggalnya Ali Kaswandi selaku pemegang hak pengelolaan atas tanah bengkok dalam jabatannya sebagai perangkat desa Bandung, maka hak atas tanah bengkok tersebut kemudian berakhir. Dengan kata lain, perjanjian sewa menyewa lahan antara PG Pakis Baru dengan Ali Kaswandi juga berakhir. Namun demikian, perlu untuk dikaji secara lebih lanjut apakah tindakan yang demikian memang adalah sesuatu yang dapat dibenarkan oleh hukum.

Berdasarkan Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan sebagai berikut:

“Perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa”.

Menurut Djohari Santoso, bahwa perjanjian sewa menyewa tidaklah hapus atau berhenti dengan meninggalnya salah satu pihak karena perjanjian sewa-menyewa itu dapat dilakukan oleh ahli warisnya.⁹²

⁹² Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1989

Terlebih pengaturan terhadap demikian juga sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1579 KUH Perdata bahwa:

“Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.”

Teranglah bahwa pasal ini ditunjukkan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Juga sudah selayaknya, seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk sepuluh tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dengan dalih ia hendak memakai sendiri barang yang disewakan itu⁹³. Dalam perjanjian sewa-menyewa lahan tersebut sudah jelas seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian tersebut dilakukan selama 3 tahun tetapi baru berjalan 2 tahun perjanjian sewa-menyewa tersebut berakhir, hal demikian jelas bersebrangan dengan penjelasan di atas.

Hal demikian lebih dipertegas lagi didalam Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa :⁹⁴

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”.

Jadi Kalau perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis, maka waktu atau jangka waktu sewa-menyewa akan berakhir dengan sendirinya

⁹³ R. Subekti, *hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, 1979, hlm. 90-91

⁹⁴ Lihat pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

apabila jangka waktu yang telah disebutkan dalam perjanjian itu dilampaui, ini tanpa pemberitahuan untuk itu.⁹⁵

Didalam Perjanjian sewa-menyewa yang diteliti oleh penulis ini menyebutkan bahwa jangka waktu perjanjian itu berlangsung selama 3 tahun, tetapi pada kenyataannya perjanjian itu baru berlangsung 2 tahun, perjanjian tersebut berakhir. Maka hal tersebut sangat bersebrangan dengan ketentuan pasal 1570 KUHPerdota.

Dalam pasal 1338 diatur lebih jelas lagi, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.

Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, berakhirnya perjanjian tidak dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Oleh karenanya, berdasarkan atas ketentuan-ketentuan sebagaimana disebutkan dalam KUHPerdota tersebut dapat dipahami bahwa meninggalnya Ali Kaswandi selaku pihak yang menyewakan tidak lantas memutuskan perjanjian sewa menyewa. Lebih lanjut, tindakan Pemerintah Desa Bandung yang menarik kembali tanah bengkok yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sesuatu yang tidak dapat

⁹⁵ A.Qirom Syamsudin Meliala, SH, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, halaman 76

dibenarkan oleh hukum. Karena perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian yang disampaikan diatas, maka dapat ditarik dari suatu kesimpulan bahwa, meninggalnya salah satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak yang menyewakan tidak memutuskan perjanjian sewa-menyewa lahan.

2. Perlindungan Hukum Pihak Penyewa (PG.Pakis Baru) Apabila Pihak Yang Menyewakan (Perangkat Desa) Meninggal Dunia dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan.

Perjanjian sewa menyewa lahan di PG Pakis Baru ini adalah perjanjian yang dibuat antara Totok Suhartato selaku pihak yang menyewakan dengan PG Pakis Baru selaku pihak penyewa. Totok Suhartato selaku pihak yang menyewakan adalah penerima kuasa dari Ali Kaswandi dan Subani. Ali Kaswandi dan Subani adalah pemegang hak pengelolaan atas tanah bengkok Desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, dalam kedudukannya yang berturut-turut sebagai perangkat Desa Bandung⁹⁶. Ali Kaswandi dan Subani merupakan aparat desa Bandung jabatannya sebagai kaur kesra, sehingga Ali Kaswandi dan Subani diberikan hak pengelolaan atas tanah bengkok desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara sebagai pengganti gaji karena menjadi aparat pemerintah desa. Sebelum tanah bengkok itu disewakan kepada pihak penyewa yaitu PG. Pakis Baru, Petinggi desa Bandung beserta BPD dan dengan

⁹⁶ Hasil wawancara dengan Dody Prasetya, divisi pertanian PG.Pakis Baru pada tanggal 24 Februari 2012

musyawarah desa melakukan musyawarah untuk memberikan izin tanah bengkok tersebut di sewa oleh PG.Pakis Baru, karena tanah bengkok tersebut merupakan tanah kas desa yang status kepemilikannya milik pemerintah desa, oleh karena itu sebelum tanah itu disewakan tentunya harus seijin dari petinggi Desa Bandung, beserta BPD maupun masyarakat desa.

Permasalahan itu muncul ketika pihak yang menyewakan yaitu Ali Kaswandi (perangkat desa) meninggal dunia, dengan demikian hak pengelolaan atas tanah bengkok yang diberikan kepada ali Kaswandi sebagai gaji menjadi aparat desa Bandung ditarik kembali oleh pemerintah desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, sedangkan perjanjian sewa-menyewa tersebut baru berjalan 2 tahun, padahal perjanjian tersebut berlangsung selama 3 tahun. Dengan ditariknya tanah bengkok tersebut oleh Pemerintah desa, maka perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dengan PG. Pakis baru dinyatakan berakhir.

Dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut pihak penyewa (PG. Pakis Baru) tidak tinggal diam dikarenakan pihak penyewa merasa dirugikan dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut, terlebih pada saat penarikan tersebut lahan yang digunakan baru ditanami tebu, sehingga pihak penyewa (PG.Pakis Baru) meminta ganti rugi kepada pihak yang menyewakan yaitu Ali Kaswandi. Berhubung Ali Kaswandi

meninggal, maka tuntutan ganti rugi tersebut diajukan atau ditujukan kepada ahli waris dari pihak yang menyewakan yaitu Ali Kaswandi⁹⁷.

Pihak pemerintah desapun juga tidak hanya diam, dikarenakan pemerintah desa juga ikut bertanggung jawab dengan dibuatnya perjanjian sewa menyewa lahan tersebut. Pihak pemerintah desa melalui Petinggi desa Bandung melakukan negoisasi dengan pihak penyewa (PG. Pakis Baru) untuk memberikan perlindungan hukum. Dari hasil negoisasi munculah perjanjian baru, bahwa perjanjian tersebut masih berlangsung sampai dengan masa tebang tebu, hal itu dipilih dikarenakan pada saat penarikan tanah bengkok, lahan sedang ditanami tebu, tetapi setelah masa tebang itu selesai, maka perjanjian sudah benar-benar berakhir. Hasil negoisasi tersebut disepakati oleh kedua belah pihak yaitu PG. Pakis Baru dengan Petinggi Desa Bandung dengan surat pernyataan menyepakati hasil negoisasi⁹⁸.

Dari penjelasan diatas, penulis akan mengkaji mengenai tuntutan ganti rugi oleh pihak penyewa (PG.Pakis Baru) kepada ahli waris Ali Kaswandi dan mengkaji mengenai timbulnya perjanjian baru dengan hasil negoisasi tersebut yang dibuat oleh PG.Pakis Baru dengan Pemerintah Desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara melalau Petinggi Desa Bandung.

Pertama penulis akan menganalisis mengenai tuntutan ganti rugi kepada pihak yang menyewakan melalui ahli warisnya. Dalam pasal 1553 menjelaskan, jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali

⁹⁷ Hasil wawancara dengan bagian legal PG. Pakis Baru pada tanggal 24 Februari 2012

⁹⁸ Hasil wawancara dengan Petinggi Desa Bandung pada tanggal 24 Februari 2012

musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum.

Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi⁹⁹.

Dari penjelasan pasal diatas dapat dibenarkan jika dalam perjanjian sewa menyewa lahan yang sudah dijelaskan sebelumnya obyek sewanya musnah seluruhnya atau sebagian, tetapi dalam perjanjian tersebut obyek sewa berupa lahan tidak musnah, maka dari itu pihak penyewa (PG. Pakis Baru) tidak berhak menuntut ganti rugi. Hal demikian diperjelas lagi dalam pasal 1340 jo pasal 1340 KUHPerdara, yang menjelaskan, bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya¹⁰⁰.

Dari penjelasan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa pihak ketiga yang tidak termasuk ke dalam perjanjian, pihak ketiga tersebut tidak bisa dituntut ganti rugi. Pihak ketiga disini yang dimaksud adalah ahli waris dari Ali Kaswandi (pihak yang menyewakan). Dikarenakan ahli waris dari Ali Kaswandi tersebut tidak masuk kedalam pihak-pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa yang dibuat.

⁹⁹ Lihat Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁰⁰ Lihat Pasal 140 jo 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pihak penyewa (PG.Pakis Baru) dalam meminta ganti kerugian kepada pihak ketiga (ahli waris dari Ali Kaswandi) tidak dapat dibenarkan.

Selanjutnya penulis akan menganalisis mengenai munculnya perjanjian baru dengan adanya negoisasi antara PG. Pakis Baru dengan Petinggi Desa Bandung yang berkaitan dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa lahan yang di buat anatar PG. Pakis Baru (pihak penyewa) dengan Ali Kaswandi (aparap desa) sebagai pihak yang menyewakan lahan berupa tanah bengkok. Penulis sependapat dengan negoisasi tersebut dikarenakan didalam pasal 1339 juga menjelaskan, bahwa satu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang¹⁰¹. Dengan demikian negoisasi yang dilakukan oleh para pihak sekiranya berdasarkan kepatutan yang ada untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak penyewa yaitu PG.Pakis Baru.

Dengan adanya perjanjian baru melalui hasil negoisasi atau kesepakatan baru, maka perjanjian yang lama sudah tidak berlaku lagi dengan adanya perjanjian yang baru.

¹⁰¹ Lihat pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian pada bab sebelumnya mengenai perjanjian sewa-menyewa lahan pada skripsi yang berjudul “ Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Lahan di PG. Pakis Baru Kabupaten Pati “, dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian Hukum Dalam Perjanjian sewa-menyewa Lahan (Tanah Bengkok) Apabila Pihak Yang Menyewakan (Perangkat Desa) Meninggal Dunia, Oleh karenanya, berdasarkan atas ketentuan-ketentuan sebagaimana disebutkan dan dijelaskan pada bagian sebelumnya, maka dapat dipahami bahwa meninggalnya Ali Kaswandi selaku pihak yang menyewakan tidak lantas memutuskan perjanjian sewa menyewa. Lebih lanjut, tindakan Pemerintah Desa Bandung yang menarik kembali tanah bengkok yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sesuatu yang tidak dapat dibenarkan oleh hukum. Karena perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Dengan demikian, berdasarkan uraian-uraian yang disampaikan diatas, maka dapat ditarik dari suatu kesimpulan bahwa, meninggalnya salah satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak yang menyewakan (perangkat desa) tidak memutuskan perjanjian sewa-menyewa lahan.

2. Perlindungan Hukum Pihak Penyewa (PG.Pakis Baru) Apabila Pihak Yang Menyewakan (Perangkat Desa) Meninggal Dunia dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Lahan, yaitu Pertama penulis akan menganalisis mengenai tuntutan ganti rugi kepada pihak yang menyewakan melalui ahli warisnya. Dari penjelasan pasal diatas dapat dibenarkan jika dalam perjanjian sewa menyewa lahan yang sudah dijelaskan sebelumnya obyek sewanya musnah seluruhnya atau sebagian, tetapi dalam perjanjian tersebut obyek sewa berupa lahan tidak musnah, maka dari itu pihak penyewa (PG. Pakis Baru) tidak berhak menuntut ganti rugi. Dari penjelasan pasal yang sudah disebutkan diatas dapat disimpulkan bahwa pihak ketiga yang tidak termasuk ke dalam perjanjian, pihak ketiga tersebut tidak bisa dituntut ganti rugi. Pihak ketiga disini yang dimaksud adalah ahli waris dari Ali Kaswandi (pihak yang menyewakan). Dikarenakan ahli waris dari Ali Kaswandi tersebut tidak masuk kedalam pihak-pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa yang dibuat.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pihak penyewa (PG.Pakis Baru) dalam meminta ganti kerugian kepada pihak ketiga (ahli waris dari Ali Kaswandi) tidak dapat dibenarkan.

Selanjutnya penulis akan menganalisis mengenai munculnya perjanjian baru dengan adanya negoisasi antara PG. Pakis Baru dengan Petinggi Desa Bandung yang berkaitan dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa lahan yang di buat anatar PG. Pakis Baru (pihak

penyewa) dengan Ali Kaswandi (aparatur desa) sebagai pihak yang menyewakan lahan berupa tanah bengkok. Penulis sependapat dengan negosiasi tersebut dikarenakan didalam pasal 1339 juga menjelaskan, bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Dengan demikian penulis berpendapat negosiasi yang dilakukan oleh para pihak sekiranya berdasarkan kepatutan yang ada untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak penyewa yaitu PG.Pakis Baru.

Dengan adanya perjanjian baru melalui hasil negosiasi atau kesepakatan baru, maka perjanjian yang lama sudah tidak berlaku lagi dengan adanya perjanjian yang baru.

3. SARAN

1. Mengingat masalah perjanjian sewa-menyewa lahan yang dilakukan oleh PG. Pakis Baru dengan pihak yang menyewakan, dan kebanyakan tanah bengkok sebagai obyek dari perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka perlu diatur secara khusus dalam suatu peraturan atau didalam suatu klausul perjanjian sewa-menyewa mengenai perjanjian sewa-menyewa yang obyek perjanjiannya adalah tanah bengkok, agar tidak terjadi lagi permasalahan yang timbul tetapi tentunya dengan persetujuan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa tersebut.

2. Mengingat masalah mengenai tanah bengkok yang disewakan kepada pihak penyewa belum diatur secara khusus dalam suatu peraturan, maka perlu bagi Pemerintah Kabupaten Jepara untuk mengeluarkan peraturan yang khusus mengatur mengenai tanah bengkok, sehingga kepentingan para pemegang hak pengelolaan atas tanah bengkok dan juga pihak penyewa tanah bengkok tersebut benar-benara terlindungi dengan adanya peraturan tersebut.
3. Pemerintah Desa Bandung, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara sebaiknya segera membuat PERDES (Peraturan Desa) tentang tanah bengkok. Agar masyarakat Desa Bandung yang mayoritas adalah petani tidak dirugikan dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan adanya perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dengan pihak penyewa. Khususnya para pihak yang memegang hak pengelolaan atas tanah bengkok.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- _____, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, PT.Pembimbing Masa, Jakarta,1967
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, 1994
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1989
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakatrrta, 1993
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Mariam Darus Badruzaman, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- _____, *Perjanjian Baku (Standar), perkembangan di Indonesia*, Kumpulan Pidato-pidato, edaran Amar Muslimin
- M. Isa Arief, *hukum Perdata dan Hukum Dagang*, alumni, Bandung, 1983
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama , PT. Alumni, Bandung, 1982
- Philipus M.Hudjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- R. Setiawan, *Pokok-pokok hukum perikatan*, Bina Cipta, Bandung 1982
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1981
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2002

_____, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Prandnya Paramitha, Jakarta, 2008

R. Wirjono Prodjodikiro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 1983

_____, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan*, Sumur Bandung, Jakarta, 1981

_____, *Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta, 1983

Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum suatu pengantar*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1989

Suryodiningrat, *Hukum Perikatan Yang Bersumber Pada Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980

B. Data Elektronik

Dampak Globalisasi, dalam <http://www.slideshare.net/ranmanix/pkn-kelas-xii-bab-4>. tanggal 11 Oktober 2011.

<http://taufiqrachmanug25.blogspot.com/2011/02/hukum-perjanjian.htm>

<http://soil.faperta.ugm.ac.id/tj/1991/1991%20kema.pdf>

Pengertian dan Penjelasan Sewa Menyewa Dari Sisi Islam - Definisi, Hukum, dan Contoh Kegiatan Sewa Menyewa Dasar, dalam <http://organisasi.org/pengertian-dan-penjelasan-sewa-menyewa-dari-sisi-islam-definisi-hukum-dan-contoh-kegiatan-sewa-menyewa-dasar>

SieInfokum-Ditama Binbangkum

[http://eprints.undip.ac.id/17877/1/TATIT JANUAR HABIBI.pdf](http://eprints.undip.ac.id/17877/1/TATIT_JANUAR_HABIBI.pdf)

<http://imamuna.wordpress.com/2009/02/13/sewa-menyewa-tanah-sama-dengan-riba/>

C. Kamus

Tim KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001