

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL
JOGJA-SOLO**

SKRIPSI



Oleh:

ARSANTI SEKAR CAHYARANI

No. Mahasiswa: 20410150

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL
JOGJA-SOLO**

SKRIPSI



Oleh:

ARSANTI SEKAR CAHYARANI

No. Mahasiswa: 20410150

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA
MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL JOGJA-SOLO**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana (Strata 1) pada

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

Oleh:

ARSANTI SEKAR CAHYARANI

No. Mahasiswa: 20410150

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024



PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL JOGJA-SOLO

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal 19 Juni 2024

Yogyakarta, 24 April 2024
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Indah Parmitasari, S.H., M.H.





PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL JOGJA-SOLO

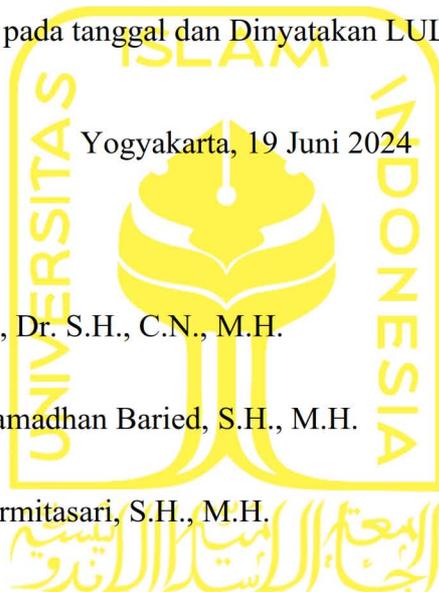
Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 19 Juni 2024

Tim Penguji

1. Ketua : Ariyanto, Dr. S.H., C.N., M.H.
2. Anggota : Rizky Ramadhan Baried, S.H., M.H.
3. Anggota : Indah Parmitasari, S.H., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum

Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Arsanti Sekar Cahyarani

NIM : 20410150

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL JOGJA-SOLO**. Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan saya juga tunduk serta patuh kepada kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku selama penyusunan
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan pidana jika terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut.

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

Yogyakarta, 3 April 2024

Yang membuat pernyataan,



Arsanti Sekar Cahyarani

NIM: 20410150

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Arsanti Sekar Cahyarani
2. Tempat, Tanggal Lahir : Yogyakarta, 2 Mei 2003
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Golongan Darah : A
5. Alamat : Gendeng GK4/617 Baciro
Yogyakarta
6. Identitas Orang tua :
 - a. Nama Ayah : Drs. Wasana, M.Hum
 - b. Pekerjaan Ayah : PNS
 - c. Nama Ibu : Retno Purwandari Y. SH. M.H.
 - d. Pekerjaan Ibu : PNS
7. Riwayat Pendidikan :
 - a. SD : SD Negeri Serayu Yogyakarta
 - b. SMP : SMP Muhammadiyah 2 Yogyakarta
 - c. SMA : SMA Muhammadiyah 1 Yogyakarta
8. Hobi : Olahraga

MOTO

*“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”
Q.S. Al Insyirah: 5-6*

*“Sebaik-baik pekerjaan ialah usahanya seseorang pekerja apabila ia berbuat sebaik-baiknya”
H. R Ahmad*

*"Terkadang, kesulitan harus kamu rasakan terlebih dulu sebelum kebahagiaan yang sempurna datang kepadamu."
R. A. Kartini*

HALAMAN PERSEMBAHAN



Skripsi ini saya persembahkan kepada kedua orang tua saya dengan segala jerih payah dan usaha mereka saya dapat berada di tahap menyelesaikan segala tugas dan tanggung jawab saya kepada mereka. Segala yang diusahakan kepada saya selama ini dengan kelapangan hati, saya mengucapkan terima kasih kepada dua orang yang sangat hebat ini. Saya juga ingin mempersembahkan skripsi ini kepada setiap orang yang membantu saya untuk tetap kuat dan menguatkan saya menyelesaikan segala proses ini dengan sungguh-sungguh saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya. Tidak lupa pula terhadap diri saya yang telah bertaham sejauh ini penulis mempersembahkan skripsi ini untuk diri saya sendiri.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orangtua saya Bapak Drs. Wasana., M. Hum dan Ibu Retno Purwandari Y. SH., M. Hum yang selalu memberikan dukungan, menjadi sandaran terkuat bagi saya untuk melalui kehidupan ini dengan segala lika-likunya, terima kasih selalu menguatkan bahu saya;
2. Dosen Pembimbing skripsi penulis, yaitu Indah Parmitasari, S.H., M.H. atas arahan, bimbingan, saran, dan waktu yang telah diluangkan untuk membimbing penulisan skripsi saya;
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yaitu Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M. Hum.;
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmunya, bimbingan serta arahannya selama menempuh Pendidikan Strata-1 di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

5. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang menunjang proses perkuliahan;
6. Kepada kakak dan mba Dea yang selalu memberikan dukungan dan dorongan kepada saya dan menyelesaikan perkuliahan ini;
7. Kepada Alam yang selalu bersedia menemani saya dalam segala proses yang telah dijalani hingga dititik ini;
8. Para Sahabat saya Aliana, Mahatma, dan Ona yang telah menemani dan saling menguatkan melalui bangku perkuliahan
9. Kepada teman-teman lainnya yang selalu menemani, mendukung, membantu, dan memberikan segala usahanya kepada saya dan menguatkan saya di masa-masa sulit, saya mengucapkan banyak-banyak terima kasih.

Penulis sadar bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak luput dari kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, diharapkan pembaca dapat memberikan kritik dan saran yang membangun untuk dapat menyempurnakan skripsi ini sehingga dapat dijadikan sebagai pembelajaran kedepannya. Akhir kata, semoga skripsi yang telah dibuat dengan sepenuh hati ini dapat memberikan manfaat. Wassalamu'alaikum
Wr. Wb.

Yogyakarta, 19 juni 2024

Penulis

Arsanti Sekar Cahyarani

20410150

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
HALAMAN PENGAJUAN.....	I
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	II
HALAMAN PENGESAHAN.....	III
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL KARYA TULIS	5
HALAMAN CURRICULUM VITAE.....	8
MOTO	8
HALAMAN PERSEMBAHAN	10
KATA PENGANTAR.....	11
DAFTAR ISI.....	I
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Orisinalitas Penelitian.....	8
E. Tinjauan Pustaka	12
F. Metode Penelitian.....	19
G. Kerangka Skripsi	22
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PELINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, TANAH SEBAGAI OBJEK SEWA, KEPENTINGAN UMUM PEMBANGUNAN TOL	23
A. Perjanjian.....	23
B. Perjanjian Sewa Menyewa	34

C.	Tanah Sebagai Objek Sewa	38
D.	Pembangunan Jalan Tol Sebagai Kepentingan Umum	42
E.	Perlindungan Hukum.....	50
F.	Akibat Hukum Perjanjian.....	51
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL JOGJA-SOLO		
A.	Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang Objeknya Terdampak Proyek Tol Jogja – Solo	55
B.	Perlindungan Hukum Bagi Penyewa yang Objek Sewanya Terdampak Proyek Tol Jogja – Solo	71
BAB IV PENUTUP		86
A.	Kesimpulan.....	86
B.	Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....		88
LAMPIRAN.....		94

ABSTRAK

Pembangunan proyek jalan tol Jogja-Solo yang merupakan kepentingan umum berdampak pada objek perjanjian sewa menyewa, perjanjiannya diperuntukan untuk mendirikan bangunan diatas tanah hak milik yang merupakan objek sewa, pelaksanaan pengadaan tanah mengakomodir kegiatan pencabutan hak atas tanah dengan memberi ganti kerugian yang layak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis mengenai akibat hukum terhadap perjanjian sewa menyewa yang objek sewanya terdampak proyek tol Jogja-Solo; dan perlindungan hukum bagi penyewa terhadap objek sewa yang terdampak proyek tol Jogja-Solo. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan serta metode pendekatan kasus, sumber data penelitian ini menggunakan data sekunder dan pengumpulan data melalui studi kepustakaan, teknik analisa dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian akibat hukum perjanjian sewa menyewa yang objeknya terdampak proyek tol tersebut dinyatakan berakhir, dikarenakan terdapat sebab yang menjadikan berakhirnya perjanjian yaitu adanya kegiatan pengadaan tanah yang diatur oleh undang-undang. Perlindungan hukum bagi penyewa yang objek sewanya terdampak proyek jalan tol, dalam hal ini dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan haknya yaitu mendapatkan ganti kerugian senilai nilai bangunan milik penyewa dan senilai kerugian lainnya yang dialami oleh penyewa selama waktu sewa berlangsung.

Kata-kata kunci: Kepentingan Umum, Objek Sewa Menyewa, Pengadaan Tanah Penyewa, Perlindungan Hukum.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial dimana manusia sebagai warga masyarakat tidak dapat hidup sendiri terlebih dalam perkembangan zaman dan pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat, dalam perkembangannya masyarakat banyak mengikatkan dirinya dengan masyarakat lain dalam suatu perjanjian yang dibuat masing-masing pihak guna memperoleh suatu keuntungan yang sama atau timbal balik, seperti dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian Sewa menyewa termuat dalam bab ketujuh Buku III BW berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak.

Sewa menyewa secara yuridis merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya sesuai yang dijelaskan pada Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan. Perjanjian 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.¹

¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Mitra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hal. 39.

Pengaturan Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata dalam bab VII Buku III KUH Perdata, Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian antara kedua belah pihak untuk menggunakan benda sesuai waktu yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak mendapatkan manfaat dari properti yang disewakan dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak begitu juga berlaku sebaliknya bagi penyewa.² Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka pihak penyewa tidak sah sebagai pemilik barang tersebut. Objek barang perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud sesuai yang diatur dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.³

Saat ini untuk menunjang berbagai kegiatan ekonomi tentunya kebutuhan mengenai lahan guna melakukan usaha sangat banyak diminati, tetapi ketersediaan lahan yang ada menjadi terbatas, dikarenakan terbatasnya jumlah lahan dan tempat, sewa tanah menjadi salah satu pilihan bagi pelaku usaha dalam kurun waktu tertentu. Maksud dari mendapatkan tanah dengan cara menyewa bukan untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah tersebut, melainkan memperoleh manfaat

² Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Wilayah Semarang Barat", *Notarius*, Edisi No. 2 Vol 15, 2022, terdapat dalam <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/35734>, Diakses terakhir tanggal 29 November 2023., Hal 940.

³Claudia Soleman, "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Lex Privatum*, Edisi No. 5 Vol. 6, 2018 terdapat dalam <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21362>, Diakses terakhir tanggal 29 November 2023, Hal 14.

dari tanah yang disewa. Perjanjian sewa tanah sering dijumpai untuk mendirikan bangunan di atasnya yang disepakati dengan perjanjian sewa menyewa atas objek tanah.

Perjanjian sewa atas tanah akan menimbulkan hak sewa tanah untuk bangunan sesuai dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau (UUPA). Hak sewa bangunan, yaitu: “hak yang dipunyai seseorang atau badan hukum untuk membangun dan memiliki suatu bangunan di atas tanah milik orang lain dengan melakukan pembayaran sejumlah uang dan dalam jangka waktu yang telah ditentukan untuk memanfaatkan tanah berlandaskan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang hak sewa untuk bangunan”.⁴ Pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam situasi lowong untuk si penyewa tanah dengan tujuan penyewa bisa membangun bangunan di atas tanah sewaan. Pada hal ini, objek sewa menyewanya berupa tanah lowong yang dalam status hak milik disewakan oleh penyewa tanah untuk jangka waktu dan pembayaran terpilih.⁵

Kepemilikan atas tanah dengan bangunan yang berdiri di atas tanah sewa tentunya memiliki perbedaan kepemilikan sesuai kesepakatan para masing-masing pihak saat perjanjian tersebut masih berlaku, lain halnya jika sudah ada klausul dalam perjanjian yang mengatur mengenai hak kepemilikan tanah dan bangunan. Asas pemisahan horizontal mengatur subjek pemegang hak atas tanah berbeda dengan subjek atas kepemilikan bangunan gedung, sehingga tanah dan bangunan

⁴ Urip Santoso, "Pembelian Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian.", *Yuridika*, Edisi No. 1 Vol. 2, 2018, terdapat dalam <https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/7925>, Diakses terakhir tanggal 30 November 2023, Hal 334.

⁵ *Ibid*, Hal 335.

akan tunduk pada hukum yang berbeda, tanah akan tunduk pada hukum tanah, sedangkan bangunannya akan tunduk pada hukum peruntukan yang mengatur kekuasaan hak atas benda bukan tanah.⁶

Pertumbuhan ekonomi juga dipacu dengan pembangunan infrastruktur baik ditingkat nasional maupun daerah, seperti pembangunan jalan tol, dalam tahap pembangunannya kebutuhan atas tanah dan lahan semakin tinggi, Oleh karena itu diadakannya pengadaan tanah guna pembangunan jalan tol yang dikategorikan sebagai kepentingan umum yang dijamin oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam ketersediaan lahannya, hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat 1 UU No 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Penggunaan tanah demi kepentingan umum tersebut terkait dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyebutkan bumi,air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hak bagi negara tersebut memberikan wewenang kepada negara di antaranya untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Pemerintah dapat mencabut hak-hak atas tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak kepada yang berhak untuk penyelenggaraan pengadaan tanah

⁶ Betty Rubianti, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, "Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)", *Jurnal Sosiohumaniora*, Edisi No. 2 Vol. 7, 2015 terdapat dalam <http://jurnal.unpad.ac.id/sosiohumaniora/article/view/7295>, diakses terakhir tanggal 30 November 2023, Hal 94.

bagi keperluan masyarakat dan negara sebagaimana untuk kepentingan umum yang diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk memenuhi keperluan penyediaan tanah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengakomodir pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum dengan memberi ganti kerugian yang layak.

Definisi kepentingan umum secara luas disebutkan dalam Pasal 18 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”. Ketentuan tersebut juga disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya.⁷

Pelepasan hak atas tanah dilakukan apabila pemilik hak atas tanah mendapatkan permintaan dari negara yang dilakukan oleh pemerintah/pemerintah daerah yang menghendaki hak atas tanah untuk kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 6 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.⁸ Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 10 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

⁷ Muhammad Fatkhul Arif, “Makna Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terdapat dalam <https://www.neliti.com/publications/118231/makna-kepentingan-umum-dalam-pengadaan-tanah-untuk-jalan-tol-dalam-perspektif-un#cite>, Diakses terakhir tanggal 29 November 2023 , Hal 5.

⁸ *Ibid.* Hal. 4

ditentukan bahwa pembangunan jalan tol termasuk sebagai salah satu kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pembangunan proyek tol Jogja-Solo yang mulai dilaksanakan 2023 berdampak pada lahan produktif milik warga setempat khususnya di Pedukuhan Maguwo, Kelurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta, salah satu yang terdampak adalah sebidang tanah dengan luas 1.822 m² milik Mujiono dengan nilai ganti rugi kerugian sebesar Rp 27.613.041.481,- dimana di atas tanah tersebut dengan luas 500m² terdapat hak atas bangunan diatas hak milik yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Mujiono dan Nendar Soeheri tertanggal 16 Februari 2018. Dalam klausul perjanjian tersebut jangka waktu sewa 8 tahun terhitung sejak tanggal 30 September 2020 dan berakhir tanggal 30 September 2028. Penggunaan tanah tersebut dipergunakan untuk didirikannya bangunan milik penyewa sampai 2028 guna keperluan bisnis kuliner dan selanjutnya bangunan tersebut menjadi milik pemilik tanah jika penyewa tidak memperpanjang waktu sewa.⁹

Hak sewa atas tanah yang telah diperoleh oleh penyewa telah dipergunakan penyewa untuk mendirikan bangunan guna usaha kuliner dan telah memiliki surat pernyataan fisik bangunan terhitung sejak tanggal 30 September 2020 hingga tanggal 30 September 2028. Pada lokasi pengadaan tanah tersebut telah sampai dalam tahap pelaksanaan yang mana tim pengadaan tanah telah memberikan ganti kerugian yang hanya ditujukan pada satu nama yakni pemilik hak milik tanah, tetapi

⁹ Perjanjian Sewa Menyewa Antara Mujiono dan Nendar Soeheri, 2018.

pihak penyewa tidak diberi ganti kerugian atas hak guna bangunan yang berdiri di atas hak milik hingga tahun 2028 berdasarkan perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban yang melekat bagi kedua belah pihak selama jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam kasus ini penyewa seharusnya memiliki hak untuk menikmati objek sewa yang disewakan dengan tenang selama sewa berlangsung seperti yang diatur dalam Pasal 1550 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Perikatan, tetapi hal tersebut harus dihilangkan akibat adanya pengadaan tanah yang merupakan kepentingan umum untuk pembangunan jalan tol Jogja-Solo.

Pemberian ganti kerugian yang diberikan pihak instansi pemerintah atas objek tanah dan bangunan yang terdampak proyek jalan tol tidak melibatkan penyewa yang seharusnya mendapatkan ganti kerugian atas objek sewa bangunan yang didirikan di atas objek sewa sebagaimana telah disepakati. Oleh karena itu berdasarkan uraian latar belakang di atas kasus ini menjadi sangat menarik untuk dikaji mengenai akibat hukum dan perlindungan bagi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa terhadap objek sewa yang terdampak kepentingan proyek tol Jogja-Solo.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian sewa menyewa yang objek sewanya terdampak proyek tol Jogja-Solo?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa yang objek sewanya terdampak proyek tol Jogja - Solo?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah dan rumusan masalah, adapun tujuan dalam penelitian ini:

1. Mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap perjanjian sewa menyewa yang objek sewanya terdampak proyek tol Jogja-Solo.
2. Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi penyewa terhadap objek sewa yang terdampak proyek tol Jogja-Solo.

D. Orisinalitas Penelitian

Penelitian yang dibuat oleh penulis dalam penulisan proposal skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL JOGJA-SOLO” adalah asli dan bukan plagiasi maupun duplikasi tulisan dari penelitian milik orang lain. Dengan demikian, terdapat beberapa tulisan dari peneliti lain yang juga mengenai perlindungan hukum terkait perjanjian sewa menyewa dan adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan Adapun penelitian tersebut antara lain:

NO.	Penelitian Terdahulu	Hasil penelitian terdahulu	Pembeda
1.	Yanti Kirana, Riska Arianti, Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pertanahan di Indonesia	Penelitian ini membahas mengenai: 1) Apa Peran pemerintah dalam mengatasi pengadaan tanah dengan hambatan pembebasan	, sedangkan pada jurnal tersebut lebih membahas mengenai kebijakan pemerintah dalam menangani pengadaan tanah

	<p>Berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Jalan Tol, 2022, Jurnal Res Justitia, Universitas Bina Bangsa.</p>	<p>tanah untuk kepentingan jalan tol? 2) Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh Perpres Nomor 36 Tahun 2005? Kesimpulan: Pembahasan mengenai kebijakan pemerintah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pembangunan dilaksanakan tanpa menunggu terbitnya hak baru, dan pengaturan mengenai konsinyasi atau ganti kerugian pencabutan hak atas tanah yang dititipkan pada Pengadilan Negeri</p>	<p>yang terhambat dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang tanahnya memiliki sengketa menurut Perpres No. 36 tahun 2005. Jurnal tersebut tidak membahas mengenai adanya perjanjian sewa menyewa atas tanah maupun akibat hukum perjanjian.</p>
<p>2.</p>	<p>Jennifer Goldie, Pihak Yang Berhak Mendapat Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Atas Tanah Paku Alam, 2018, Jurnal Jurist-Diction, Universitas Airlangga.</p>	<p>Penelitian ini membahas mengenai: Siapa yang berhak mendapatkan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatas tanah paku alam? Kesimpulan: Pada pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum yang dilakukan di atas tanah hak milik Kerajaan (Paku Alam Ground) yang berhak mendapat ganti kerugian ialah Kadipaten Paku Alaman sebagai subjek pemegang hak milik.</p>	<p>Penelitian yang akan diteliti lebih membahas mengenai: Perlindungan hukum bagi penyewa dimana objek sewanya terdampak proyek jalan tol dan dan akibat hukum mengenai perjanjian sewa yang objek sewanya terdampak proyek tol, sedangkan dalam jurnal tersebut lebih membahas mengenai siapa yang memiliki hak mendapatkan ganti kerugian atas tanah milik pakualam, jurnal tersebut tidak membahas mengenai adanya perjanjian sewa menyewa</p>

			maupun perlindungan hukum
3.	<p>Siti Sarah Yohana Manik, Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan Force Majeure (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT MDN), 2021, Skripsi, Universitas Medan Area.</p>	<p>Penelitian ini membahas mengenai:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bagaimana eksistensi force majeure dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdara? 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan yang menyewakan terhadap keadaan force majeure yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa? 3) Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn? <p>Kesimpulan: Force majeure yang terjadi dalam penelitian tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak dilaksanakan prestasi, sehingga pihak yang menyewakan melakukan wanprestasi karena tidak menjalankan prestasinya, perlindungan hukum bagi penyewa yakni melaksanakan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi maupun di luar litigasi.</p>	<p>Penelitian yang diteliti lebih membahas mengenai: Perlindungan hukum bagi penyewa dimana objek sewanya terdampak proyek jalan tol dan dan akibat hukum mengenai perjanjian sewa yang objek sewanya terdampak proyek tol dalam penelitian ini tidak membahas mengenai force majeure, sedangkan skripsi ini lebih membahas mengenai perlindungan hukum penyewa atas putusnya perjanjian sewa akibat adanya force mayor. Skripsi ini tidak membahas tentang adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum.</p>
4.	Listya Sitaresmi, Analisis Terhadap Perjanjian Sewa	Penelitian ini membahas mengenai:	Penelitian yang diteliti lebih

	<p>Tanah Dalam Kaitannya Dengan Hak Guna Bangunan, 2021, Tesis, Universitas Airlangga.</p>	<p>1) Karakteristik perjanjian sewa tanah dalam kerangka joint venture/kerjasama 2) Keabsahan perjanjian sewa tanah dengan Hak guna bangunan sebagai objek sewa. Kesimpulan: Pembahasan mengenai keabsahan perjanjian sewa tanah dan pengaturan perjanjian sewa tanah joint venture.</p>	<p>membahas mengenai: Perlindungan hukum bagi penyewa dimana objek sewanya terdampak proyek jalan tol dan dan akibat hukum mengenai perjanjian sewa yang objek sewanya terdampak proyek tol, penelitian ini tidak membahas keabsahan perjanjian sewa tanah dan karakteristik perjanjian, sedangkan tesis ini membahas mengenai keabsahan perjanjian serta pengaturan joint venture, tesis ini tidak membahas tentang adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum.</p>
5.	<p>Rizky Amalia, Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait Dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, 2012, Jurnal, WINS & Partners Law Firm.</p>	<p>Penelitian ini membahas mengenai: Perlindungan hukum dalam penetapan ganti rugi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta akibat hukum dengan adanya konsinyasi bagi pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah Kesimpulan: Pembahasan mengenai pengaturan perlindungan hukum dalam pemberian ganti kerugian bagi pemilik hak atas tanah melalui musyawarah dan kesepakatan kepada instansi pemerintahan dan</p>	<p>Penelitian yang diteliti lebih membahas mengenai: Perlindungan hukum bagi penyewa dimana objek sewanya terdampak proyek jalan tol dan dan akibat hukum mengenai perjanjian sewa yang objek sewanya terdampak proyek tol, sedangkan jurnal ini lebih membahas mengenai perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dan akibat hukum konsinyasi,</p>

		juga pada proses konsinyasi.	jurnal ini tidak membahas adanya perjanjian sewa menyewa atas hak atas tanah maupun akibat hukum perjanjian.
--	--	------------------------------	--

Kebaruan dalam penelitian “Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Yang Objeknya Terdampak Proyek Jalan Tol” dengan penelitian terdahulu adalah lebih memfokuskan pada bagian-bagian perlindungan hukum yang berkaitan dengan adanya suatu perjanjian pada objek yang terdampak proyek jalan tol, penulis memusatkan penelitian pada bagaimana hukum melindungi penyewa dalam suatu perjanjian sewa menyewa, serta juga menganalisis bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian sewa menyewa yang objeknya terdampak proyek jalan tol, sehingga penelitian ini merupakan penelitian yang baru dan terdapat adanya perbedaan signifikan dari penelitian-penelitian sebelumnya.

E. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam buku ketiga BW tentang Perikatan. Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih yang tercantum pada Pasal 1313 KUHPerdara. Menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang lain atau dimana dua orang itu saling perjanjian untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan merupakan kepentingan

yang pokok dalam dunia usaha, menjadi dasar suatu perikatan seperti jual beli barang, tanah, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi usaha dan sebagian jauh menyangkut juga tenaga kerja¹⁰

b. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian dikatakan mengikat bagi para pihak bila terpenuhinya Syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan ada 4 syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua merupakan subjek dari perjanjian, sedangkan ketiga dan keempat merupakan objek dari perjanjian karena mengenai objek perjanjiannya.¹¹

c. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian juga mengenal asas-asas dalam perjanjian yang menjadi pedoman dalam membuat suatu perjanjian dibuat oleh para pihak yaitu sebagai berikut:

- 1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “semua perjanjian yang

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986.Hal. 93.

¹¹ Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumi Bandung. 2005, Hal. 73.

dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini menerangkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu mengikat bagi para pihak dan para pihak harus tunduk dan patuh pada perjanjian tersebut.

2) Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas menerangkan bahwa suatu perjanjian mulai berlaku dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok dalam pembuatan perjanjian. Asas ini juga dapat dijumpai pada pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata ayat (1) yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

3) Asas Itikad Baik

Asas itikad baik atau good faith merupakan asas yang mengatur tentang perjanjian yang harus dilaksanakan dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan menurut Subekti. Ketentuan asas ini dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

2. Perjanjian Sewa Menyewa

a. Pengertian sewa menyewa

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 B.W mengenai perjanjian sewa menyewa yang berbunyi “sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan

dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi pembayarannya.”

Sewa menyewa juga merupakan perjanjian konsensual dimana sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan dan melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya tersebut.¹²

b. Unsur Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain:¹³

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
- 2) Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
- 3) Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

¹² Subekti, *Loc. cit.*

¹³ Salim H.S, *Hukum Kontrakan*, cetakan ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, Hal.59.

3. Tanah Sebagai Objek Sewa

Objek barang perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak, benda berwujud maupun tidak berwujud sesuai yang diatur dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.¹⁴ Objek sewa atas tanah termasuk barang tidak bergerak termaktub dalam Pasal 506 KUHPerdara, Sewa menyewa atas tanah mengacu pada peraturan Pasal 44 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur tentang hak sewa tanah untuk bangunan yang berbunyi “

1. Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
2. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan
 - a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
 - b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
3. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.”

Suatu Perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan melahirkan suatu hak bagi penyewa yaitu hak sewa atas tanah tersebut. Sebagaimana diatur

¹⁴ Claudia Soleman, *Loc.cit.*

dalam Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria. Hak yang dimiliki bukan untuk mendapatkan hak milik atas tanah tetapi hanya sebatas menikmati kegunaan tanah tersebut selama waktu tertentu.

4. Kepentingan Umum Pembangunan Tol

Definisi kepentingan umum menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor Tahun 2012 adalah kepentingan dari bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengaturan mengenai kegiatan pembangunan termasuk dalam ruang lingkup kepentingan umum sebagaimana yang tercantum pada Pasal 18 Undang-Undang 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kegiatan pembangunan baik yang dilaksanakan di tingkat pusat maupun di tingkat Daerah, tentu tidak terlepas dari konsep kepentingan umum yang mendasari setiap kegiatan pembangunan di Indonesia, terutama kegiatan yang berkaitan dengan pengadaan tanah.¹⁵

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol termasuk pembangunan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum yang telah diatur dalam pemberlakuan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah terbaru yakni Pasal 10 huruf b UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Konsep kepentingan umum memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kegiatan pengadaan tanah, hal ini disebabkan dalam banyak hal kegiatan pencabutan, pembebasan,

¹⁵ Muhammad Fatkhul Ari, *Op. cit.* Hal 4.

pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang merupakan bentuk-bentuk kegiatan pengadaan tanah.¹⁶

5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut CST Kansil adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁷ Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁸ Perlindungan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.¹⁹

Teori perlindungan hukum merupakan evolusi dari gagasan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia (HAM) yang mulai berkembang pada abad ke-19. Konsep ini menetapkan arah untuk pengakuan dan perlindungan HAM dengan menegaskan keberadaan pembatasan dan penempatan kewajiban terhadap masyarakat dan pemerintah²⁰

6. Akibat Hukum

¹⁶ *Ibid.* Hal 3.

¹⁷ CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka. Hlm. 102

¹⁸ Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya. Hlm.74

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty. Hlm. 40

²⁰ Luthvi Febryka Nola, "Upaya Perlindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (Tki)", *Jurnal DPR RI* Edisi No.1 Vol 7, 2016, terdapat dalam <https://dprexternal3.dpr.go.id/index.php/hukum/article/view/949/560> , diakses terakhir tanggal 3 januari 2023. Hal 40.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat sejak detik tercapainya kata sepakat, perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum, perjanjian yang sah akan menimbulkan suatu akibat hukum. Definisi akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum atau akibat yang ditimbulkan oleh hubungan hukum.²¹

Akibat hukum dapat berwujud:²²

- a. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
Contohnya seperti orang dewasa yang dibawah pengampuan yaitu mengubah dan melenyapkan kecakapan melakukan tindakan hukum
- b. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih ketika hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban yang lain.
- c. Lahirnya sanksi jika dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Akibat hukum yang timbul dalam perjanjian yang sah diatur pada pasal 1338 Kuhperdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

²¹ Wawan Muhwan Hariri, *Pengantar Hukum Islam*, CV Pustaka Setia. 2012, Hal. 58.

²² *Ibid.* Hal 59.

Jenis Penelitian ini akan menggunakan penelitian normatif yang mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian, melakukan pendekatan studi kepustakaan, teori-teori dan berbagai referensi hukum sebagai norma atau kaidah sebagai acuan perilaku setiap orang.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan masalah hukum pada penelitian ini serta menggunakan metode pendekatan kasus yaitu dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapkan.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian yang penulis teliti ini adalah akibat hukum terhadap perjanjian sewa menyewa yang objek sewanya terdampak proyek tol Jogja-Solo dan perlindungan hukum bagi penyewa yang objek sewanya terdampak proyek tol Jogja - Solo.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu terdiri dari:

a. Bahan hukum primer:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

4) Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

b. Bahan Hukum Sekunder:

Bahan hukum yang memberikan penjeleasan mengenai bahan hukum primer sehingga dapat dilakukannya analisa yang lebih mendalam, yang terdiri dari:

- 1) Buku literatur yang berkaitan dengan topik penulisan.
- 2) Hasil penelitian yang berkaitan dengan topik penulisan.
- 3) Sarana elektronik yang membahas permasalahan terkait.
- 4) Artikel atau jurnal terkait dengan topik penulisan.

c. Bahan Hukum Tersier:

Bahan hukum yang menunjang Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

5. Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan studi kepustakaan atau bahan pustaka, yaitu dengan mengkaji undang-undang, buku literatur, dan putusan pengadilan atau yurisprudensi terkait penelitian yang akan diteliti.

6. Metode Analisa

Pengolahan data yang dikumpulkan diolah dengan mendeskripsikan data, yaitu data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Data

yang diperoleh akan dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu berupa kata-kata, gambar, atau perilaku yang tidak dituangkan dalam bentuk bilangan atau angka statistik, melainkan dengan memberikan pemaparan atau penggambaran mengenai situasi atau kondisi yang diteliti dalam bentuk uraian naratif.

G. Kerangka Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, tujuan penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode penelitian.

BAB II TINJAUAN UMUM

Bab kedua ini berisikan tentang teori-teori yang bersumber dari perundang-undangan maupun literatur yang merujuk pada tinjauan pustaka pada Bab 1 dan kemudian dikembangkan berdasarkan hasil kajian kepustakaan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ketiga ini berisikan mengenai analisis rumusan masalah yang berkaitan dengan Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang Objeknya Terdampak Proyek Tol Jogja-Solo.

BAB IV PENUTUP

Bab keempat ini adalah bab penutup berisi kesimpulan dan saran dari uraian penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PELINDUNGAN HUKUM, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, TANAH SEBAGAI OBJEK SEWA, KEPENTINGAN UMUM PEMBANGUNAN TOL.

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut R. Subekti merujuk pada kata '*overeenkomst*' yang berarti persetujuan, sesuai dengan Pasal 1233 KUHPerdara mengenai lahirnya perikatan karena disebabkan persetujuan dan undang-undang, didalam Bahasa Indonesia kata persetujuan atau perjanjian mengandung kesamaan, perjanjian adalah persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Sedangkan persetujuan adalah sebagai pernyataan setuju atau pernyataan menyetujui.²³

Pengaturan perjanjian diatur dalam buku ke- III Pasal 1233 hingga Pasal 1864 tentang perikatan. Pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila tidak

²³ Taufik Hidayat, "Hukum Perjanjian di Indonesia", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Edisi No. 3 Vol 2, terdapat dalam <https://jurnal.bundamediagrup.co.id/index.php/sosek/article/view/250/236>., terakhir diakses tanggal 12 januari 2024, Hal 180-181.

diajalan sebagaimana yang diperjanjikan akan timbul sanksi.²⁴ Sedangkan menurut beberapa ahli, definisi perjanjian adalah sebagai berikut:²⁵

- a. Menurut subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- b. Menurut R. Setiawan pengetahuan perjanjian yang ada di Pasal 1313 KUHPerdara tidak lengkap dan sangat luas, oleh karena itu perlu dilakukan perbaikan definisi tersebut:
 - 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.
 - 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” di dalam Pasal 1313.
 - 3) Sehingga perumusannya menjadi, “perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.
- c. Menurut KRTM Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.

²⁴ M.S Alfarisi, Albi Ternando, Agus Irawan, Rahman, dan Emir Adzan Syazali, “Penerapan Kontrak Perjanjian Kerja di Indonesia Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper)”, *Legalitas: Jurnal hukum*, Edisi No.1 Vol 15, 2023, terdapat dalam <http://legalitas.unbari.ac.id/index.php/Legalitas/article/view/440>, terakhir diakses tanggal 12 Januari 2024, Hal 91.

²⁵Taufik Hidayat, *Op.cit* 23, Hal 182

- d. Menurut Gunawan Widjaja perjanjian adalah salah satu hal sumber perikatan artinya perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.

Adanya perjanjian maka perjanjian tersebut akan melahirkan perikatan bagi para pihak. Perikatan adalah suatu hubungan hukum anatara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyewahkan sesuatu, berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan para pihak yang membuatnya.²⁶

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian dikatakan sah apabila terpenuhinya 4 syarat, yakni adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab atau causa yang halal.²⁷

a. Kata sepakat

Seseorang dikatakan memberikan persetujuan atau kesepakatannya (*toestemming*) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati, kata sepakat berarti kesesuaian kehendak, memberikan persetujuan atau kesepakatan,

²⁶ Heppy Silva Candra, "Transaksi Perjanjian Jual Beli Mobile Phone Rekondisi Yang Masih Bergaransi Kepada Konsumen Di Wilayah Moses Yogyakarta Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata", terdapat dalam <https://e-journal.uajy.ac.id/16779/3/HK109242.pdf>, terakhir diakses tanggal 12 Januari 2024. Hal 20.

²⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXI, Intermasa, Jakarta, 2003, Hal 330.

kesepakatan dapat dicapai dengan tertulis maupun tidak tertulis.²⁸ Adapun lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak yaitu dengan:²⁹

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh oleh pihak lawan;
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau dapat diteriam oleh pihak lawan.

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum jika terjadi hal-hal seperti adanya paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), penipuan (*fraud*) untuk mencapai kata sepakat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 yang menyebutkan bahwa tiada sepakat sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.³⁰

b. Kecakapan untuk mengadakan perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdara mengatur bahwa setiap orang adalah cakap, selanjutnya juga dijelaskan terdapat pengecualian dalam Pasal 1330 yang menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu : Pertama, orang yang belum dewasa, seorang dikatakan belum dewasa jika belum mencapai umur 21 tahun dan seorang dikatakan dewasa jika

²⁸ Heppy Silva Candra, *Op.cit*, Hal 26

²⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, cet- 4, 2019 Hal 34.

³⁰Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara)", *Jurnal Pelangi Ilmu*, Edisi No 1 VOL 05, 2012 terdapat dalam <https://ejournal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900/840>, terakhir diakses tanggal 12 Januari 2024, Hal 4.

berumur 21 tahun atau kurang dari 21, tetapi telah menikah hal ini diatur dalam Pasal 330 KUHPerdara dalam perkembangannya menurut Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 status kedewasaan individu ditetapkan dengan batasan bahwa individu masih dalam pengawasan orang tua atau wali hingga mencapai usia 18 tahun. Kedua orang dibawah pengampuan jika yang orang tersebut gila, dungu, mata gelap, lemah akal, atau lemah akal. Ketiga orang yang dinyatakan telah pailit juga dianggap tidak cakap untuk melakukan perikatan.³¹

c. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian yang sah harus mengandung suatu hal tertentu untuk menimbulkan kepastian yang menjadi objek perjanjian tersebut, sesuai Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, serta jumlah barang tersebut tidak perlu pasti tetapi dapat ditentukan atau dihitung jumlahnya.” Pokok perjanjian adalah prestasi yang menjadi objek perjanjian, prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa hak kreditur dalam perjanjian tersebut, pada Pasal 1234 KUHPerdara disebutkan bahwa prestasi terdiri atas: pertama, memberikan sesuatu, kedua berbuat sesuatu, dan ketiga tidak berbuat sesuatu.³²

d. Kausa Hukum yang Halal

Perjanjian dinyatakan sah harus mengandung kausa hukum yang halal dimana dalam perjanjian tidak boleh mengandung kausa atau suatu sebab yang terlarang, kausa yang halal diatur dalam pasal 1335 KUHPerdara-1337

³¹ *Ibid.* Hal 7.

³²Salim H.S, *Op.cit*, Hal 34.

KUHPerdata dalam Pasal 1337 disebutkan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.” Maka apabila seseorang membeli barang dengan tujuan untuk membunuh orang maka jual beli tersebut memiliki kausa yang halal, tetapi apabila tujuan membunuh tersebut dituangkan dalam isi perjanjian dan penjual hanya bersedia menjual barang tersebut untuk membunuh seseorang hal ini menjadikan tidak adanya kausa hukum yang halal.³³

Syarat perjanjian pertama dan kedua merupakan syarat subjektif dimana mengatur mengenai pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif yaitu mengenai objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut bisa dilakukan pembatalan. Hal ini berarti bahwa salah satu pihak berhak mengajukan pembatalan ke Pengadilan. Namun jika tidak ada keberatan dari kedua belah pihak perjanjian tersebut tetap dianggap perjanjian yang sah. Sedangkan syarat ketiga dan keempat jika tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap batal secara hukum dan dianggap tidak pernah terjadi.³⁴

3. Asas Perjanjian

Hukum perjanjian juga mengenal asas-asas dalam perjanjian yang menjadi pedoman dalam membuat suatu perjanjian dibuat oleh para pihak yaitu sebagai berikut:

a. Asas kebebasan berkontrak

³³ Retna Gumanti, *Op.cit*, Hal 9.

³⁴ Salim H.S, *Op.cit*, Hal 35.

Asas kebebasan berkontrak terkandung dalam Pasal 1338 yang menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan menekankan pada perkataan “semua” maka pasal tersebut memuat suatu pernyataan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian apa saja asal dibuat secara sah serta perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.³⁵ Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan para pihak untuk; (1) membuat atau tidak membuat suatu perjanjian, (2) mengadakan perjanjian dengan siapa; (3) menetapkan isi, cara pelaksanaan, dan syarat perjanjian; dan (4) menentukan bentuk perjanjian baik tertulis maupun lisan.³⁶

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme terkandung dalam Pasal 1320 yaitu salah satu syarat perjanjian adalah adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, maka sejak detik tercapainya kata sepakat perjanjian tersebut mengikat bagi kedua belah pihak. Asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak hanya diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.³⁷

c. Asas itikad baik

³⁵ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka sinar Harapan, Jakarta, 1993, Hal. 37

³⁶ M. Muhtarom, “Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”, terdapat dalam <https://publikasiilmiah.ums.ac.id/bitstream/handle/11617/4573/4-.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, terakhir diakses pada tanggal 13 Januari 2024, Hal 51.

³⁷ *Ibid*, Hal 51.

Asas itikad baik (*good faith*) merupakan suatu kewajiban yang harus ada dalam keseluruhan proses perjnajian, asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat 3 BW yang menekankan adanya keharusan bagi kedua belah pihak untuk melaksanakan kontrak dengan itikad baik. Subekti mengartikan itikad baik dengan “jujur”, “kejujuran. Asas ini menjadi salah atau pembatasan asas kebebasan berkontrak adalah tentang adanya asas itikad baik dimana dalam menjalankan suatu perjnajian tidak boleh bertentangan dengan kepatuhan dan keadilan.³⁸

Asas-asas ini menjadi fondasi bagi para pihak dalam menetapkan dan menyusun perjanjian dalam kegiatan hukum. Oleh karena itu semua asas menjadi penting dan mutlak harus diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian sehingga tujuan dari kesepakatan tersebut dapat terwujud dan terlaksana sesuai dengan keinginan kedua belah pihak yang terlibat.³⁹

4. Perjanjian dalam Islam

Perjanjian dalam islam disebut sebagai akad atau dalam bahasa Arab disebut *al-'aqd*, menurut terminologi fuqaha', *'aqd* adalah hubungan antara *ijab-qabul* menurut aturan yang digariskan, serta dampaknya terwujud di tempat dimana *aqd* tersebut terjadi. Menurut istilah perundang-undangan. *'Aqd* adalah kesepakatan dua kehendak untuk mewujudkan suatu hak, atau memindahkannya, atau mengakhirinya.⁴⁰ Menurut az-Zarqa' suatu akad merupakan ikatan secara hukum

³⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 1999, Hal 139.

³⁹ M. Muhtarom, *Op.cit*, Hal 55.

⁴⁰ Moh. Fauzi, “Perikatan Dan Perjanjian Dalam Hukum Islam”, terdapat dalam <https://journal.walisongo.ac.id/index.php/attaqaddum/article/view/299>, terakhir diakses pada tanggal 13 Januari 2024, Hal 37.

yang dilakukan oleh para pihak secara bersama-sama untuk mengikatkan diri dengan menyatakan kehendak masing-masing dalam suatu pernyataan. Pernyataan pihak-pihak yang berakad tersebut disebut dengan *ijab* dan *qabul*. Sedangkan menurut Subhi Mahmasaniy mengartikan kontrak sebagai ikatan atau hubungan diantara *ijab* dan *qabul*.⁴¹ Dalam hukum islam istilah perjanjian dengan kontrak tidak dibedakan, keduanya disebut sebagai akad, sehingga dalam hal ini akad didefinisikan sebagai pertemuan *ijab* yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan *kabul* dari pihak lain yang dinyatakan sah menurut syara yang akibat hukumnya tampak pada objek.⁴² Suatu perjanjian dinyatakan sah atau berlaku, jika terpenuhinya syarat dan rukun. Unsur-unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian antara lain:⁴³

- 1) *Al-Aqidah/al-Muta'qidain* (seseorang yang membuat perjanjian)
- 2) *Sighat* (sesuatu yang menunjukkan adanya kehendak melakukakuan perjanjian dari kedua belah pihak yang embuat perjanjian)
- 3) *Mahall al-Aqd/Ma'qud 'Alayh* (hal yang di dalamnya terdapat akibat dan hukum dari adanya suatu perjanjian atau objek akad)
- 4) *Mawdu' al-Aqd* (tujuan akad atau perjanjian)

Syarat yang harus terpenuhi dalam membuat perjanjian ini ada yang merupakan syarat umum yaitu harus terpenuhi pada setiap perjanjian apapun

⁴¹ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016, Hal 48.

⁴² Dahrul Muhtadin, "Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah", *Jurnal Al-'Adl*, Edisi No 1 Vol. 11, 2018, terdapat dalam <https://ejournal.iainkendari.ac.id/index.php/aladl/article/view/1085>, terakhir diakses pada tanggal 13 Januari 2024, Hal 102.

⁴³ Moh Fauzi, *Op.cit*, Hal 38.

macam dan bentuk perjanjian dan ada yang merupakan syarat khusus yaitu hanya harus ada pada sebagian perjanjian dan tidak pada perjanjian yang lain.⁴⁴

Perjanjian dalam islam juga dilandasi dengan asas-asas perjanjian yang menjadi dasar dalam proses pelaksanaan dan penegakan perjanjian, yaitu diantaranya :

1. Asas Kebolehan (*Mabda al-Ibahah*)

Asas kebolehan merupakan asas yang dikualifikasikan tidak memiliki akibat hukum dan bersifat umum, asas kebolehan ini ditunjukkan dalam hadis riwayat al Bazar dan at-Thabrani yang artinya:⁴⁵

“Apa-apa yang dihalalkan Allah adalah halal, dan apa-apa yang diharamkan Allah adalah haram, dan apa-apa yang didiamkan adalah dimafkan. Maka terimalah dari Allah pemaaf-Nya. Sungguh Allah itu tidak melupakan sesuatupun.”

Serta dalam hadist riwayat Daruquthni, dihasankan oleh an-Nawawi yang artinya:

”Sesungguhnya Allah telah mewajibkan beberapa kewajiban, maka jangan kamu sia-siakan dia dan Allah telah memberikan beberapa batas, maka janganlah kamu langgar dia, dan Allah telah mengharankan sesuatu maka janganlah kamu pertengkarkan dia, dan Allah telah mendiamkan beberapa hal, maka janganlah kamu perbincangkan dia”

⁴⁴ Lukman Santoso, *Op.cit*, Hal 39.

⁴⁵ Rahmani Timorita Yulianti, “Asas–Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah”, *La_Riba*, Edisi No.1 Vol. 2, 2008,terdapat dalam <https://journal.uii.ac.id/index.php/JEI/article/view/164>, terakhir diakses tanggal 21 Januari 2024, Hal 97.

Maka dari kedua hadist diatas memberikan penjelasan bahwa segala sesuatu itu diperbolehkan sampai ada dasar hukum yang melarangnya. Hal ini berarti bahwa islam telah memberikan kesempatan yang luas bagi orang yang berkepentingan untuk mengembangkan bentuk dan macam transaksi baru sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat. ⁴⁶

2. Asas konsensualisme (*mabda' ar-rada'iyah*)

Perjanjian dalam islam juga mengatur mengenai asas konsensualisme asas ini merupakan asas yang diklasifikasikan sebagai asas yang berakibat hukum dan bersifat khusus, asas ini terdapat dalam QS. An-Nisa (4): 29 yang artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.*” Dari ayat ini dapat dipahami bahwa macam transaksi yang dikerjakan harus berdasarkan suka sama suka atau kerelaan dari kedua belah pihak, jika terdapat paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statement*, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.⁴⁷

3. Asas Kebebasan Berkontrak (*mabda' hurriyah at-ta'aqud*)

Asas kebebasan berkontrak juga dikualifikasi sebagai asas yang berakibat hukum dan bersifat khusus, dalam asas ini islam memberikan kebebasan bagi para pihak untuk mengadakan suatu perjanjian, bentuk dan isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat bila telah disepakati serta harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Kebebasan ini tidak absolut, sepanjang tidak bertentangan dengan syari'ah islam. Dalam QS. Al-maidah (5): 1 disebutkan

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*, Hal 100.

yang artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah perjanjian-perjanjian*”⁴⁸

B. Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III KUHPerdara bab 4 tentang Sewa Menyewa yaitu mulai dari Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdara. Sewa menyewa merupakan suatu persetujuan antara pemilik barang (pihak yang menyewakan) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang akan disewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Kenikmatan berlangsung untuk jangka waktu yang telah ditentukan, dengan pembayaran sejumlah harga sewa tertentu.⁴⁹ Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara pengertian Perjanjian Sewa menyewa adalah perjanjian dimana salah satu pihak mengikatkan diri dengan pihak lainnya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang yang disewakan, selama waktu tertentu dan dengan membayar dengan harga tertentu yang dapat dibayarkan kemudian.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual dimana sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur esensialnya yaitu harga, barang, dan jangka waktu sewa menyewa.⁵⁰ Perjanjian ini bertujuan untuk memberikan hak pakai kepada pihak penyewa yang merupakan hak perseorangan bukan hak kebendaan berstatus hak milik, hak guna

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum perjanjian*, PT. Alumni, 1986, Hal 220

⁵⁰ Nuswardhani, “Aspek Hukum Antara Jual Beli Sewa Menyewa dan Beli Sewa dalam Lalu Lintas Perdagangan”, *Jurnal Hukum* Edisi No 2 Vol.4 No.2 terdapat dalam <https://journal.umpo.ac.id/index.php/LS/article/view/3237/1638>, terakhir diakses pada tanggal 14 Januari 2024, Hal 307.

usaha, hak guna bangunan, hak menggunakan hasil, hak sewa kedua.⁵¹ , sehingga pada perjanjian sewa menyewa ini barang yang diserahkan oleh pemilik barang tidak untuk dimiliki seperti dalam jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya.

2. Unsur Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa memiliki unsur-unsur yang dapat disimpulkan dari pengertian perjanjian sewa menyewa, yaitu:⁵²

a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan atau pemilik barang dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa merupakan orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak

Tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak, sehingga perjanjian tersebut sah dan mengikat kedua belah pihak pada detik tercapainya kesepakatan.

c. Adanya objek sewa menyewa

Objek sewa menyewa yaitu berupa harga dan barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak. Dengan syarat barang tersebut merupakan

⁵¹ Nuswardhani, *Op.cit*, Hal 307

⁵² Salim H.S, *Op.cit*, Hal 59.

barang yang halal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan

d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan

Kewajiban pihak yang menyewakan yaitu menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa serta memberikan kenikmatan yang tentram kepada penyewa selama berlangsungnya perjanjian.⁵³

e. Adanya kewajiban dari pihak penyewa

Kewajiban pihak penyewa yaitu menyerahkan uang pembayaran yang telah disepakati kepada pihak yang menyewakan.

3. Objek Sewa Menyewa

Objek barang yang disewakan dalam perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda baik bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat barang tersebut merupakan barang yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban dan kesusilaan.⁵⁴ Berdasarkan Pasal 504 KUHPerdara benda dibedakan menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Benda bergerak dibedakan menurut sifatnya atau karena penetapan undang-undang yaitu bersifat dapat dipindah-pindahkan serta dapat dibagi atas benda yang dapat dihabiskan dan benda yang tidak dapat dihabiskan, sedangkan benda tak bergerak. Sedangkan benda tidak bergerak menurut sifatnya, tujuan pemakaian atau karena adanya penetapan undang-undang sebagai barang tidak bergerak seperti adalah tanah.⁵⁵

⁵³ Nurwasdhani, *Op.cit*, Hal 308.

⁵⁴ Claudia Soleman, *Op.cit*, Hal 14.

⁵⁵ I Ketut Markeling, "Hukum Benda", terdapat dalam https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pondidikan_dir/e3e052b3f4ef47971bef9be05daad0fa.pdf, terakhir diakses tanggal 21 Januari 2024, Hal 8.

4. Perjanjian Sewa Menyewa dalam Islam

Perjanjian sewa menyewa islam dalam bahasa arab disebut *Ijarah*. Menurut bahasa *ijarah* berarti akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari pihak lain dengan jalan memberikan sesuatu dengan perjanjian yang telah disepakati dengan syarat tertentu.⁵⁶ Menurut pengertian syara, *Al ijarah* merupakan suatu jenis akad yang bertujuan untuk memperoleh manfaat dengan jalan penggantian.⁵⁷ Jadi dalam hal sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang disewanya tersebut.

Dasar hukum dalam pelaksanaan sewa menyewa atau *Ijarah* terdapat dalam QS. Al qashash: ayat 26 yang artinya: “*salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”*”.

Serta dalam Qs.Al-Thalaq ayat 6, yang artinya:

“Jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu. Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”

⁵⁶ Deka Meuthia Novari, Iqbal Ardiansyah, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Sewa Tanah Dalam Kegiatan Pertanian”, *Falah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Edisi No. 1 Vol. 2, 2022 terdapat dalam <https://journal.almaarif.ac.id/index.php/falah/article/view/49>, terakhir diakses pada tanggal 14 Januari 2024.

⁵⁷ Ikmal, Arif Rahman,” Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen, , *Jurnal Shautuna*, Edisi No. 1 Vol. 3, 2022 terdapat dalam <https://journal.uinalauddin.ac.id/index.php/shautuna/article/view/22010/14565>, terakhir diakses tanggal 12 Januari 2024, Hal 118.

Dalam dua ayat diatas terdapat penjelasan bahwa pembayaran kepada pekerja harus sesuai dengan pekerjaan yang telah mereka lakukan dan sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disetujui, serta memastikan bahwa tidak ada pihak yang merasa dirugikan.⁵⁸

Ijarah atau sewa menyewa dianggap sah jika memenuhi rukun dan syarat. Rukun ijarah adalah orang yang berakad, ijab qabul (shighat), manfaat barang yang disewakan dan upah (*ujrah*). Sedangkan syarat Ijarah adalah *ijab qabul*, adanya penyewa dan pemberi sewa, adanya barang yang disewakan, dan sewa/jasa dan upah/harga sewa.⁵⁹

C. Tanah Sebagai Objek Sewa

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu: Pertama, permukaan bumi atau lapisan teratas. Kedua keadaan bumi yang berada di suatu tempat. Ketiga permukaan bumi yang diberikan batas. Keempat daratan. Kelima permukaan bumi yang terbatas yang ditempati oleh suatu bangsa yang diperintahkan suatu negara menjadi daerah negara, negeri, negara. Tanah dalam arti yuridis terdapat dalam UUPA yang telah diberikan batas resmi, Pasal 4 UUPA menyebutkan bahwa dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang bisa diperoleh kepada

⁵⁸ Deka Meuthia Novari, Iqbal Ardiansyah. *Op.cit*, Hal 80.

⁵⁹ Lilik Erliani, "Jangka Waktu Sewa-Menyewa (Ijarah) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1579 Dan Hukum Islam", *Falah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi No 1 Vol. 2, 2022, terdapat dalam <https://journal.staialmaarifwaykanan.ac.id/index.php/falah/article/view/80>, terakhir diakses 14 januari 2024. Hal 68.

dan dimiliki oleh orang-orang.⁶⁰ Maka dari pengertian diatas jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis merupakan permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan pada bumi, yang terbatas, berdimensi, serta dengan ukuran panjang dan lebar.⁶¹

2. Hak Penguasaan atas tanah

Pengaturan mengenai sistem pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) termasuk hak penguasaan atas tanah, dasar pengaturan hak atas tanah termaktub dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA yang menyatakan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki orang lain baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Menurut Boedi Harsono, penguasaan secara yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Hak-hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 UUPA sebagaimana yang dimaksud Pasal 4 ayat 1 yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak guna-usaha
- c. Hak pakai
- d. Hak sewa

⁶⁰ Mudemar A. Rasyidi , “Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari”, *Jurnal Mitra Manajemen*, Edisi No 2 Vol 12, 2021 terdapat dalam <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/747>., terakhir diakses tanggal 12 Januari 2024, Hal 55.

⁶¹ *Ibid.*

- e. Hak membuka tanah
- f. Hak memungut hasil
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah dibagi menjadi dua yaitu dari awal tanah, pertama hak atas tanah primer dimana berasal dari barang milik negara meliputi kepemilikan, penggarapan, penggunaan bangunan atas milik negara dan penggunaan tanah negara. Kedua hak atas tanah sekunder yaitu berasal dari milik orang lain, seperti hak guna tanah, hak pengelola, hak sewa gedung, hak sewa tanah.⁶²

3. Hak sewa tanah untuk bangunan

Hak sewa termasuk dalam hak atas tanah sekunder dimana hak atas tanah yang tidak langsung bersumber pada hak bangsa Indonesia dan yang diberikan oleh pemilik tanah dengan cara perjanjian pemberian hak antara pemilik tanah dengan calon pemegang hak yang bersangkutan.⁶³

Perjanjian sewa menyewa yang objeknya berupa hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan di dalam UUPA yang mana sewa menyewa atas tanah mengacu pada peraturan Pasal 44 UUPA berisi ketentuan:

⁶² Elsa Novitri, Mohd Alfin "Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah Dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah", *Nusantara: Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora*, Edisi No 1 Vol 1, 2022, terdapat dalam <https://journal.forikami.com/index.php/nusantara/article/view/17>, terakhir diakses tanggal 13 Januari 2024. Hal 3.

⁶³ Tutik Sundari, "Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan", terdapat dalam <https://e-journal.uajy.ac.id/9213/1/JURNALHK10858.pdf>, terakhir diakses tanggal 13 Januari 2024 Hal 4.

- 1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar uang sebagai sewa
- 2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
 - b) Sebelum atau sesudah tanah dipergunakan
- 3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung adanya unsur pemerasan.

Hak sewa kemudian bisa diklasifikasi menjadi 5 unsur yaitu:⁶⁴

a. Subjek

Subjek dalam hak sewa yaitu warga Negara Indonesia, warga Negara Asing yang memiliki domisili di Indonesia, Badan Hukum yang alas hukumnya berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang harus memiliki perwakilan di Indonesia.

b. Jangka waktu

Jangka waktu hak sewa untuk memiliki hak sewa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

c. Dasar hukum

Dasar hukum hak sewa diatur dalam Pasal 44 hingga Pasal 55 UUPA

d. Alasan timbulnya hak

Timbulnya hak dikarenakan adanya produk perjanjian yang sah dan disepakati oleh kedua belah pihak maupun pihak ketiga dalam perjanjian yang terkait.

⁶⁴ Elsa Novitri, Mohd Alfin, *Op.cit*, Hal 9.

e. Alasan terhapusnya hak

Terhapusnya hak sewa bisa terjadi diantaranya karena adanya wanprestasi, jangka waktu perjanjian telah berakhir, penyewa melepaskan hak sewa tersebut sebelum jangka waktu berakhir, hak milik atas tanahnya ditarik untuk kepentingan umum atau lenyapnya tanah yang terkait terhadap perjanjian.

Perjanjian sewa tanah melahirkan suatu hak bagi penyewa yaitu hak sewa atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA. Hak yang dimiliki bukan untuk mendapatkan hak milik atas tanah tetapi hanya sebatas menikmati kegunaan tanah tersebut selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian. Hak sewa dalam perjanjian sewa menyewa atas suatu objek barang diatur bahwa apabila barang yang dipersewakan dijual kepada pihak ketiga tidak mengakibatkan putusya hubungan sewa, dan tidak hanya jual beli, tetapi juga setiap peralihan hak atas barang yang dipersewakan tidak memutuskan hubungan sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1576 Kuhperdata.⁶⁵

D. Pembangunan Jalan Tol Sebagai Kepentingan Umum

1. Jalan Tol Sebagai Kepentingan Umum.

Pengertian kepentingan umum secara luas diatur dalam Pasal 18 UUPA yang menyebutkan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak tanah tersebut bisa dicabut, dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menuntut cara yang diatur oleh undang-undang.” Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan jika pemilik tanah diminta oleh negara yang dilakukan oleh pemerintah yang menghendaki hak atas

⁶⁵ Djohari Santoso, Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989. Hal 139

tanah untuk kegiatan pembangunan kepentingan umum seperti yang telah diatur dalam pasal 6 UUPA yaitu semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Pengertian kepentingan umum ini juga selaras dengan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya yaitu disebutkan bahwa “Untuk Kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan”. Pembangunan menjadi penting karena dilihat dari tujuan pembangunan infrastruktur dalam pembangunan nasional yaitu antara lain:⁶⁶

- a. Untuk tercapainya perkembangan ekonomi yang kuat dan berujung pada pertumbuhan ekonomi yang positif
- b. Untuk meningkatkan pendapatan perkapita masyarakat
- c. Untuk merestrukturisasi perekonomian
- d. Untuk meningkatkan kesempatan kerja
- e. Untuk pemeratan pembangunan.

Penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah upaya untuk melaksanakan pembangunan nasional yang bertujuan untuk kesejahteraan masyarakat. Konsep kepentingan umum memiliki peran yang penting dalam kegiatan pengadaan tanah dikarenakan adanya kegiatan pencabutan, pembebasan, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang merupakan kegiatan

⁶⁶ Belinda Maria Sigarlaki, Roosie Lasut, Roy Ronny Lembong, “Analisis Terhadap Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dalam Pengambilalihan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Lex Privatum*, Edisi No 2 Vol. 9, 2023, terdapat dalam <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/46821>, terakhir diakses tanggal 13 Januari 2024, Hal 3.

pengadaan tanah.⁶⁷ Pembangunan sebagai kepentingan umum selanjutnya diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum, dimana dalam peraturan tersebut pada Pasal 10 huruf b ditegaskan bahwa pembangunan jalan tol termasuk pembangunan yang dikategorikan sebagai kepentingan umum.

2. Pengadaan Tanah

Pengertian pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan tanah pertama kali diatur pada Keputusan Presiden (Keppra) No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan umum kemudian diganti oleh Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 selanjutnya diubah dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, terakhir dikarenakan terbitnya Undang-Undang 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mana ada perubahan yang mengubah UU No 2 Tahun 2012 maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.⁶⁸

Pembangunan yang dilaksanakan untuk kepentingan umum membutuhkan ketersediaan lahan atau tanah guna merealisasikan pembangunan, sehingga dalam

⁶⁷ Muhammad Fatkhul Arif, *Op.cit.*

⁶⁸ Suhartoyo, Sako Iqsal Madan, "Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol", *Administrative Law & Governance* Edisi No 2 Vol 4 Issue 2, 2021 terdapat dalam <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/alj/article/view/11428/5844>, terakhir diakses tanggal 13 Januari 2024, Hal 331.

rangka memenuhi kebutuhan tanah dengan tetap menghormati hak-hak yang melekat pada tanah dilakukan penyelenggaraan pengadaan tanah.⁶⁹ Pengambilan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan Pengadaan tanah yang pada prinsipnya dilakukan dengan cara mengadakan musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah dan pemegang hak atas tanah.⁷⁰ Pihak yang berhak dalam mendapatkan ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah yang dimaksud dalam adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, objeknya berupa tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 4 dan 5 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Selanjutnya juga di diatur mengenai pihak yang berhak sebagai pihak yang memiliki atau menguasai objek tanah dari pengadaan tanah yang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat 2 PP No 19 Tahun 2021 yaitu sebagai berikut :⁷¹

- a. Pemegang Hak Atas Tanah
- b. Pemegang Hak Pengelolaan
- c. Nazhir untuk tanah wakaf
- d. Pemegang alat bukti tertulis hak lama
- e. Masyarakat hukum adat
- f. Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik

⁶⁹ Sirjon Tenong, Mustating Daeng Maroa, Rahmat Setiawan, "Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021", ", *Jurnal Yustisiabel Fakultas Hukum*, Edisi No 2 Volume 5 , 2021 terdapat dalam <https://lonsuit.unismuhluwuk.ac.id/yustisiabel/article/view/1279/0>, terakhir diakses tanggal 13 Januari 2024, Hal 302.

⁷⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta.: Kompas, 2008. Hlm 280.

⁷¹

- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pemegang dasar penguasaan atas tanah pada huruf g merupakan pihak yang memiliki alat bukti dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan menurut Pasal 25 PP 19 tahun 2021, sedangkan pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah, merupakan pihak yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah seperti izin mendirikan bangunan yang terdapat pada Pasal 26 PP 19 tahun 2021.

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yang diatur dalam UU No 2 Tahun 2012 dan pengaturan pelaksana yakni pada Pasal 3 PP No 19 Tahun 2021 yang menyebutkan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui empat tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil, sebagai berikut :⁷²

1) Tahap Perencanaan

Tahap perencanaan diatur dalam Pasal 4 dan 5 PP No 19 Tahun 2021 dalam pasal tersebut disebutkan bahwa seluruh instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum menyusun dokumen rencana pengadaan tanah yang merujuk pada rencana tata ruang, prioritas pembangunan yang tercantum

⁷² Belinda Maria Sigarlaki, Roosie Lasut, Roy Ronny Lembong, *Op.cit*, Hal 4

dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah.⁷³

2) Tahap persiapan

Tahap persiapan diatur dalam Pasal 9 PP No. 19 Tahun 2021 perisapan dalam pengadaan tanah yaitu disebutkan bahwa gubernur memiliki tugas untuk membuat tim persiapan dalam waktu paling lambat lima hari kerja terhitung sejak dokumen perencanaan diterima secara resmi, dalam Pasal 10 disebutkan Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), beranggotakan bupati/wali kota, perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang Memerlukan Tanah, instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.” Adapun tugas tim persiapan sebagaimana yang telah ditentukan yaitu sebagai berikut:⁷⁴

a) Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan diberitahukan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan, maksimal 3 hari setelah dibentuk tim perisapan, sesuai ketentuan Pasal 13 ayat 2 dan 3 PP No. 19 Tahun 2021 disebutkan bahwa pemberitahuan dapat dilakukan dengan cara sosialisasi, tatap muka, dan/atau surat pemberitahuan serta dapat melalui media cetak atau elektronik.

⁷³ *Ibid.* Hal 6.

⁷⁴ Edi Rohaedi, Isep H. Insan dan Nadia Zumaro, “Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Pakuan Law Review*, Edisi No. 1 Vol.5, 2019 terdapat dalam <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar/article/view/1192/1025>, terakhir diakses pada tanggal 21 Januari 2024, Hal 209.

b) Melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah

Pendataan yang dilakukan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang memiliki hak dan objek pengadaan tanah bersama aparat kelurahan/desa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 PP No. 19 Tahun 2021, pihak yang berhak sebagaimana dimaksud terdiri dari pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan, nazhir untuk tanah wakaf, pemegang alat bukti tertulis hak lama, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai Tanah Negara dengan itikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah, dan atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

c) Melakukan konsultasi publik rencana pembangunan

Konsultasi publik tentang rencana pembangunan tersebut dapat dilakukan untuk mendapatkan persetujuan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak serta masyarakat yang terdampak pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 29 PP No. 19 Tahun 2021.

d) Menyiapkan lokasi pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan yang dibuat berdasarkan persetujuan yang telah dilakukan dengan pihak yang berhak atau berdasarkan penolakan karena keberatan dari pihak yang keberatan.⁷⁵

e) Mengumumkan penetapan lokasi

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling kurang 7 hari kerja, penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara:

⁷⁵ *Ibid*, Hal 210.

ditempelkan pada kantor Kelurahan/ Desa, dan/atau kantor Kabupaten/Kota serta dilokasi pembangunan kemudian dengan cara diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik⁷⁶

3) Tahap pelaksanaan

Tahap pelaksanaan pengadaan tanah diatur dalam Pasal 53 hingga Pasal 114 PP No. 19 Tahun 2021, Pada tahap ini instansi yang membutuhkan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan yaitu dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau BPN selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah sesuai Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012. Pelaksanaan pengadaan tanah mencakup: Pertama, inventarisasi dan identifikasi yang melibatkan pengukuran, pemetaan dan pengumpulan data terkait dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah. Kedua, penilaian ganti kerugian oleh ketua pelaksana berdasarkan penilaian jasa atau penilaian publik. Ketiga musyawarah penetapan ganti kerugian yang mana pelaksana pengadaan tanah bertemu dengan pihak yang berhak serta instansi terkait paling lambat 30 hari kerja setelah hasil penilaian. Keempat jika tidak terjadi kesepakatan mengenai besaran ganti kerugian maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan paling lambat 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah ke Pengadilan Negeri setempat. Apabila masih didapati keberatan pada putusan Pengadilan Negeri tersebut maka mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung. Putusan yang telah inkrah menjadi dasar pembayaran ganti

⁷⁶ *Ibid*

kerugian kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian dan atau berdasarkan putusan pengadilan atau putusan Mahkamah Agung.⁷⁷

4) Tahap Penyerahan Hasil

Pada tahap penyerahan hasil setelah adanya proses ganti kerugian, ketua pelaksanaan pengadaan tanah bertanggung jawab melakukan penyerahan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang sebelumnya memerlukan tanah dengan data yang diperoleh dari pengadaan tanah.⁷⁸

E. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia menggabungkan dua definisi “perlindungan” dan “hukum” yaitu perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi, sedangkan hukum dapat diartikan sebagai peraturan yang dianggap mengikat. Pengertian perlindungan hukum Perlindungan hukum menurut para ahli diantaranya:

1. CST Kansil adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁷⁹
2. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁸⁰

⁷⁷ Belinda Maria Sigarlaki, Roosie Lasut, Roy Ronny Lembong, *Op.cit*, Hal 7.

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989, Hlm. 102.

⁸⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya. , 2014, Hlm.74.

3. Perlindungan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.⁸¹ Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum ketika bentuk perlindungan tersebut memenuhi unsur-unsur perlindungan hukum sebagai berikut:⁸²

- a. Perlindungan diberikan pemerintah untuk masyarakat
- b. Memberi jaminan kepastian hukum bagi masyarakat
- c. Terkait dengan hak-hak yang dimiliki oleh warga negara
- d. Adanya penetapan hukuman atau sanksi bagi seseorang yang melanggar aturan tersebut.

Teori perlindungan hukum merupakan evolusi dari gagasan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia (HAM) yang mulai berkembang pada abad ke-19. Konsep ini menetapkan arah untuk pengakuan dan perlindungan HAM dengan menegaskan keberadaan pembatasan dan penempatan kewajiban terhadap masyarakat dan pemerintah

F. Akibat Hukum Perjanjian

1. Pengertian akibat hukum

Akibat hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata dasar akibat sehingga akibat hukum dapat diartikan akibat yang timbul karena suatu

⁸¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2005. Hlm. 40

⁸² Eka Himawan Law Firm "Surjo & Partners" Perlindungan Hukum: Pengertian, Unsur, dan Contohnya, terdapat dalam <https://lawfirmadvokatsurjoandpartners.wordpress.com/2023/08/12/law-firm-surjo-partners-perlindungan-hukum-pengertian-unsur-dan-contohnya/>, terakhir dikases tanggal 13 Januari 2024. Hal 1.

peristiwa hukum. Akibat hukum merupakan akibat yang timbul karena adanya peristiwa hukum atau akibat yang ditimbulkan oleh hubungan hukum.⁸³ Akibat hukum dapat berwujud tiga jenis akibat hukum, yaitu:⁸⁴

- a. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya seperti orang dewasa yang dibawah pengampuan yaitu mengubah dan melenyapkan kecakapan melakukan tindakan hukum
- b. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih ketika hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban yang lain.
- c. Lahirnya sanksi jika dilakukan tindakan yang melawan hukum.

2. Akibat hukum dalam perjanjian

Akibat hukum yang timbul dalam perjanjian yang sah diatur pada pasal 1338 Kuhperdata yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Maka dapat diartikan bahwa akibat hukum dalam perjanjian adalah:⁸⁵

- a. Perjanjian mengikat para pihak

⁸³ Wawan Muhwan Hariri, *Pengantar Hukum Islam*, CV Pustaka Setia. 2012, Hal. 58.

⁸⁴ *Ibid.* Hal 59.

⁸⁵ Boris Tampubolon, “Akibat Yang Timbul Dari Suatu Perjanjian, tedapat dalam <https://dntlawyers.com/ini-akibat-yang-timbul-dari-suatu-perjanjian/>, terakhir dikases tanggal 13 Januari 2024.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan mengikat.

b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali

Persetujuan Perjanjian yang sah dan mengikat para pihak tidak dapat ditarik kembali tanpa kesepakatan para pihak, atau terdapat adanya alasan yang cukup oleh Undang-Undang.

c. Perjanjian dilandasi itikad baik

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam pelaksanaannya harus dilandasi dengan itikad baik atau melaksanakan perjanjian dengan kejujuran.

3. Akibat hukum dalam perjanjian sewa menyewa

Akibat hukum yang timbul dengan adanya perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu lahirnya hak dan kewajiban para pihak, hal ini diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara dan 1560 KUHPerdara mengatur tentang:

Kewajiban pihak penyewa:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
2. Memelihara barang sedemikian rupa sehingga dapat dipergunakan untuk keperluan yang dituju.
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dengan tentran selama berlangsungnya sewa.

Kewajiban pihak penyewa:

1. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik sesuai dengan tujuan barang menurut perjanjian sewa atau sesuai dengan tujuan barang menurut persangkaan menyangkut mengenai keadaan.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditetapkan

Dalam Perjanjian sewa menyewa secara khusus diatur mengenai berakhirnya atau hapusnya perjanjian sewa dikarenakan dua hal yang terdapat dalam Pasal 1570 KUHPerdara yaitu “Jika perjanjian tersebut dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan sudah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberentian untuk itu” dan dalam Pasal 1571 diatur bahwa “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, tetapi setelah salah satu pihak memberitaukan kepada pihak lainnya untuk hendak menghentikan sewa dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan.” Kedua masa sewa itu dapat berakhir apabila sudah terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa yang dicantumkan pada syarat batal atau syarat tangguh terhadap perjanjian apabila terpenuhinya suatu syarat yang diperjanjikan.⁸⁶

⁸⁶ Ni Kadek Ari Novita Sari,” Pelindungan Hukum Terhadap Penyewa Tanah yang Objek Sewanya Dijual Oleh Yang Menyewakan”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11 No. 11 2023, terdapat dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/92496/51581> , terakhir diakses tanggal 23 Maret 2024. Hal 6.

BAB III
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWA YANG OBJEKNYA TERDAMPAK PROYEK TOL
JOGJA-SOLO

**A. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang Objeknya
Terdampak Proyek Tol Jogja – Solo**

Sesorang dalam menjalankan kehidupan bermasyarakat tidak bisa terlepas satu dengan lainnya, hal ini dikarenakan manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri terutama pada masa perkembangan zaman dan pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat. Masyarakat semakin berlomba untuk memperoleh keuntungan baik untuk dirinya sendiri maupun memperoleh suatu keuntungan timbal balik dengan orang lain, salah satunya dengan melalui suatu perjanjian sewa menyewa. Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara diartikan sebagai suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang lain atau lebih, sedangkan perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dimana salah satu pihak mengikatkan diri dengan pihak lainnya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang yang disewakan, selama waktu tertentu dan dengan membayar dengan harga tertentu yang dapat dibayarkan kemudian menurut Pasal 1548 KUHPerdara.

Perjanjian sewa menyewa mengikat bagi kedua belah pihak apabila perjanjian itu sah dan telah mencapai kata sepakat mengenai unsur esensialnya yaitu mengenai

harga, barang, dan jangka waktu sewa menyewa.⁸⁷ Objek sewa bisa berupa segala jenis benda baik bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat barang tersebut merupakan barang yang halal.⁸⁸ Suatu bidang tanah termasuk salah satu objek atas perjanjian sewa menyewa, perjanjian ini merupakan perjanjian timbal balik yang mana akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi penyewa dan pemberi sewa, dalam perjanjian atas tanah akan menimbulkan hak penguasaan atas tanah bagi penyewa yaitu hak sewa sesuai pengaturan pada Pasal 16 huruf e UUPA. Hak yang dimiliki tersebut dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan keleluasaan kepada pemegang hak tersebut untuk dapat menguasai secara fisik tanah yang dihaki.

Kebutuhan akan tanah tentunya tidak hanya bagi warga negara atau pihak perseorangan, melainkan negara juga memiliki kebutuhan akan tanah. Negara memiliki kewenangan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam menunjang pertumbuhan ekonomi dan perkembangan ekonomi di Indonesia, hal ini dikarenakan semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial seperti yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA.

Pembangunan infrastruktur termasuk dalam kepentingan umum sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1 Undang-Undang No 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda di atasnya disebutkan bahwa “Untuk Kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, sedemikian pula kepentingan pembangunan”. Oleh karena itu untuk meralisasikan pembangunan diadakannya pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah dengan tetap menghormati hak-hak

⁸⁷ Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro, *Op.cit*, Hal 940.

⁸⁸ Claudia Soleman, *Op.cit*, Hal 14.

yang melekat pada tanah yang pengaturannya diatur dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.⁸⁹ Pengadaan tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil bagi pihak yang berhak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.

Pembangunan Tol Jogja-Solo yang direncanakan pada akhir 2020 dan telah berjalan sejak 2023 sudah mencapai sekitar 70 persen dilakukannya pembebasan lahan.⁹⁰ Pembebasan lahan tersebut termasuk pada wilayah Maguwoharjo kecamatan Depok kabupaten Sleman, dimana pada wilayah tersebut terdapat lahan hak milik bapak Mujiono dengan luas sebesar 1818 m² dan 500m² dari tanah tersebut terdapat hak sewa yang telah disepakati dengan adanya perjanjian sewa menyewa atas tanah yang dibuat antara Nendar Soeheri dan Mujiono yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa tanah pada tanggal 16 februari tahun 2018. Dalam perjanjian ini diketahui para pihak sepakat untuk melakukan sewa tanah yang berlangsung selama jangka waktu 8 tahun terhitung sejak 30 September 2020 sampai 30 september 2028 adapun tujuan dari dibuatnya perjanjian tersebut yaitu pihak penyewa menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan usaha dan akan mendirikan bangunan di atasnya.

Perjanjian yang dibuat tersebut mengikat bagi kedua belah pihak jika memenuhi 4 syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kata sepakat, Seseorang dikatakan memberikan persetujuan atau

⁸⁹ Sirjon Tenong, Mustating Daeng Maroa, Rahmat Setiawan, *Op.cit*, Hal 302.

⁹⁰ Jauh Hari Wawan S, "Kontraktor Jalan Tol Jogja-Solo Seksi 2 Segera Mulai Clearing Lahan" terdapat dalam <https://www.detik.com/jogja/bisnis/d-7120622/kontraktor-jalan-tol-jogja-solo-seksi-2-segera-mulai-clearing-lahan>, terakhir diakses pada tanggal 20 Februari 2024.

kesepakatannya (toestemming) jika ia memang menghendaki apa yang disepakati, kesepakatan dapat dicapai dengan tertulis maupun tidak tertulis.⁹¹ Pada perjanjian sewa ini para pihak sama-sama menyepakati dan menyetujui perjanjian tanpa adanya paksaan ataupun penipuan yang bisa menyebabkan cacat kehendak, pada kesepakatannya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sama sekali belum mengetahui mengenai pembangunan jalan Tol yang akan digarap pada tahun 2023, karena perjanjian tertulis tersebut dibuat pada tahun 2016.

Syarat kedua adalah Kecakapan untuk mengadakan perjanjian Pasal 1329 KUHPerdara mengatur bahwa setiap orang adalah cakap, selanjutnya juga dijelaskan terdapat pengecualian dalam Pasal 1330 yang menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian yaitu : Pertama, orang yang belum dewasa, seorang dikatakan belum dewasa jika belum mencapai umur 21 tahun dan seorang dikatakan dewasa jika berumur 21 tahun atau kurang dari 21, tetapi telah menikah hal ini diatur dalam Pasal 330 KUHPerdara dalam perkembangannya menurut Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 status kedewasaan individu ditetapkan dengan batasan bahwa individu masih dalam pengawasan orang tua atau wali hingga mencapai usia 18 tahun. Kedua orang dibawah pengampuan jika yang orang tersebut gila, dungu, mata gelap, lemah akal, atau lemah akal. Ketiga orang yang dinyatakan telah pailit juga dianggap tidak cakap untuk melakukan perikatan.⁹² Para pihak dalam perjanjian ini telah cakap hukum yang mana pihak penyewa yaitu Nendar berusia 59 tahun sedangkan

⁹¹ Heppy Silva Candra, *Op.cit*, Hal 26

⁹² *Ibid*, Hal 7.

Mujiono Mujiono berusia 66, masing-masing pihak telah dianggap dewasa dan cakap untuk membuat perjanjian.

Syarat ketiga adalah suatu hal tertentu, perjanjian yang dibuat harus mengandung suatu hal tertentu untuk menimbulkan kepastian yang menjadi objek perjanjian tersebut sesuai dengan Pasal 1333, Pokok perjanjian adalah prestasi yang menjadi objek perjanjian, prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa hak kreditur dalam perjanjian tersebut, pada Pasal 1234 KUHPerdara disebutkan bahwa prestasi terdiri atas: pertama, memberikan sesuatu, kedua berbuat sesuatu, dan ketiga tidak berbuat sesuatu.⁹³ Pada perjanjian ini objek perjanjiannya adalah sewa menyewa atas tanah hak milik seluas 500m² yang terletak di Jalan Raya Tajem kelurahan Maguwoharjo kecamatan Depok kabupaten Sleman.

Selanjutnya yang terakhir syarat keempat adalah Kausa hukum yang halal, yang mana tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum sebagaimana disebutkan Pasal 1337 KUHPerdara, pada perjanjian ini sebab dibuatnya perjanjian yaitu para pihak menghendaki untuk melakukan sewa menyewa atas tanah dengan tujuan untuk keperluan bisnis dan kuliner. Dilihat dari analisis tersebut maka jelas bahwa 4 syarat perjanjian sudah terpenuhi, sehingga perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikatakan sah dan mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya.

Perjanjian yang dibuat oleh Nendar dan Mujiono berlaku sah dan mengikat kedua pihak, perjanjian ini juga telah dijalankan sebagaimana mestinya menurut perjanjian yang telah disepakati, pihak yang menyewakan yaitu dalam perjanjian

⁹³ Salim H.S, *Op.cit.*, Hal 34.

ini Mujiono menjalankan kewajibannya yaitu telah menyerahkan objek sewanya kepada pihak penyewa yaitu Nendar, selanjutnya pihak penyewa juga telah membayarkan uang sewa yang merupakan kewajiban dari penyewa, sebagaimana pada perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang dituangkan dalam perjanjian maupun yang diatur oleh Undang-undang yang tertuang dalam Pasal 1550 dan 1560 KUHPerdara, berdasarkan Pasal 1550 kewajiban pihak yang memberi sewa yang harus terpenuhi yaitu:⁹⁴

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;

Penyerahan barang sewa dalam hal ini adalah penguasaan benda (bezit), bukan hak milik yang bertujuan untuk memberikan kenikmatan bagi penyewa dalam waktu yang telah disepakati pihak pemberi sewa wajib menyerahkan barang sewaan dengan keadaan baik.

2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud, dalam pelaksanaannya kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan wajib melakukan perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, pemeliharaan ini berlaku selama waktu sewa menyewa yang telah disepakati.
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenang selama masa sewa berlangsung.

Kewajiban bagi pihak penyewa berdasarkan Pasal 1560 yaitu:

⁹⁴ Rio Ch. Rondonuwu, "Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata", *Lex Crimen*, Edisi No.6 Vol.VII, terdapat dalam <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/20740> , terakhir diakses pada tanggal 22 februari 2024, Hal 8.

1. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang menurut persangkaan menyangkut keadaan.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Hak dan kewajiban antara para pihak yang lahir dalam perjanjian harus terpenuhi demi terpenuhinya prestasi sampai waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa. Sebagaimana dikatakan dalam firman Allah yaitu dalam surat Al- Maidah ayat 1 yang artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”*, ayat ini menjelaskan bahwa akad atau perjanjian yang dibuat haruslah dipenuhi atau dijalankan bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian sewa menyewa atas tanah tersebut akan berakhir pada tanggal 30 September 2028, sedangkan jauh sebelum masa sewa berakhir yaitu pada tahun 2023 telah terdapat perencanaan kegiatan pembangunan jalan tol Jogja-Solo yang tidak dapat dihindarkan, mengingat pembangunan jalan tol merupakan salah satu kategori sebagai kepentingan umum sebagaimana Pasal 10 huruf b Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

Makna dari kepentingan umum menurut Pasal 1 angka 5 Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yaitu “kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat” sedangkan dalam Pasal 18 Undang-undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak tanah tersebut bisa dicabut, dengan memberikan ganti rugi yang layak dan menurut cara yang

diatur oleh undang-undang.”, serta negara juga memiliki hak untuk menguasai tanah dan akan dipergunakan sebesar- besarnya bagi kemakmuran rakyat sesuai Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Oleh karena itu dalam pembangunan proyek jalan tol ini diadakan kegiatan pencabutan, pembebasan, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang merupakan kegiatan pengadaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah diakomodir dalam Undang-undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum serta Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.⁹⁵

Prinsip perjanjian menyatakan bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana berlakunya teori *pacta sunt servanda* dalam perjanjian yang juga diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Dengan asas ini maka para pihak harus tunduk pada perjanjian, begitu juga dengan pihak ketiga yang harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, layaknya sebagai undang-undang. Hal ini pun juga merupakan akibat hukum yang timbul dari perjanjian yang dibuat, akibat hukum diatur dalam Pasal 1338 KUHPer yang mana diartikan bahwa akibat hukum dalam perjanjian adalah:⁹⁶

1. Perjanjian mengikat para pihak

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan mengikat.

2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali

⁹⁵ Muhammad Fatkhul Arif, *Loc.cit.*

⁹⁶Boris Tampubolon, “Akibat Yang Timbul Dari Suatu Perjanjian”, *Loc.cit.*

Perjanjian yang sah dan mengikat para pihak tidak dapat ditarik kembali tanpa kesepakatan para pihak, atau terdapat adanya alasan yang cukup oleh Undang-Undang.

3. Perjanjian dilandasi itikad baik

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam pelaksanaannya harus dilandasi dengan itikad baik atau melaksanakan perjanjian dengan kejujuran

Berangkat dari Pasal 1338 KUHPer diatas, maka perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2, tetapi dalam pasal tersebut ada suatu pengecualian yaitu perjanjian bisa ditarik kembali, jika terdapat kesepakatan para pihak atau terdapat alasan yang cukup oleh undang-undang, hal ini dapat menjadikan pengecualian dari berlakunya teori *pacta sunt servanda* dimana perjanjian tersebut tidak lagi mengikat bagi para pihak jika ada undang-undang yang mengatur atau ditentukan oleh undang-undang dengan alasan yang cukup perjanjian itu dapat ditarik kembali. Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa tidak dapat diakhiri secara sepihak dan perjanjian juga tidak menjadi batal atau berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia, tetapi tidak menutup kemungkinan perjanjian itu dapat berakhir dengan alasan yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian.

Undang-undang sebagai alasan untuk mengakhiri suatu perjanjian juga telah diatur dalam Pasal 1339 yang berbunyi “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang” dalam pasal tersebut dikatakan bahwa perjanjian tidak hanya

mengikat apa yang ada di dalam perjanjian, tetapi perjanjian yang telah disepakati para pihak juga mengikat aturan-aturan yang terdapat dalam undang-undang, serta kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh norma kepatutan juga harus diindahkan.⁹⁷ Adanya pengadaan tanah yang dilaksanakan dan berdampak pada objek perjanjian sewa menyewa menjadikan perjanjian tersebut juga harus tunduk pada undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah, yaitu terdapat pengaturan pelepasan hak oleh pihak-pihak dalam perjanjian yang nantinya akan diberikan penggantian yang layak dan adil sebagai pemberian ganti kerugian, sehingga perjanjian dapat dikatakan berakhir karena adanya pelaksanaan pengadaan tanah yang telah diatur oleh undang-undang.

Adapun sebab berakhirnya perjanjian antara lain sebagai berikut:

- a. Jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut telah selesai atau berakhir.
- b. Undang-undang telah menentukan batas waktu belakunya perjanjian selama waktu tertentu.
- c. Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan adanya peristiwa tertentu perjanjian menjadi hapus.
- d. Pernyataan dihentikannya persetujuan (*opzegging*) yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak, *opzegging* hanya dapat dalam persetujuan dengan sifat sementara salah satunya perjanjian sewa menyewa

⁹⁷ Dyah Pratita Sari, Siti Nurhanti, Tiara Bunga Pertiwi, "Faktor-Faktor yang Harus Diperhatikan Sebagai Dasar Pelaksanaan Kontrak Di Indonesia", *Privat Law*, Edisi No 5 Vol 2, 2014, terdapat dalam <https://media.neliti.com/media/publications/26568-ID-faktor-faktor-yang-harus-diperhatikan-sebagai-dasar-pelaksanaan-kontrak-di-indon.pdf> , terakhir dikases tanggal 21 Juni 2024. Hal 24.

- e. Adanya putusan hakim
- f. Tujuan yang ada dalam perjanjian telah terpenuhi
- g. Adanya persetujuan para pihak (*herroping*)

Peristiwa hukum adalah peristiwa yang membawa akibat yang diatur oleh hukum, dengan kata lain suatu peristiwa yang membawa akibat serta terdapat hukum yang mengatur merupakan peristiwa hukum, menurut Mr. van Apeldoorn, peristiwa hukum adalah peristiwa yang belandasakan hukum, menimbulkan atau menghapuskan hak, sedangkan Mr. Bellefroid mengatakan peristiwa hukum merupakan peristiwa sosial tetapi tidak otomatis menimbulkan akibat hukum, kecuali peristiwa itu dijadikan peristiwa hukum oleh peraturan.⁹⁸

Mengacu pada pendapat diatas hal ini berkaitan dengan peristiwa pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diselenggarakan oleh pemerintahan guna untuk terlaksananya kegiatan pembangunan nasional yang telah diatur dalam Undang-undang serta dalam peraturan pemerintah, hal ini dapat dikaitkan dengan adanya perbuatan hukum di dalam peristiwa hukum yang terjadi, perbuatan hukum yang ditujukan tersebut menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum, dalam peristiwa ini adalah kegiatan pencabutan hak atas tanah yang pada dasarnya akibat hukum tersebut telah ditentukan oleh aturan hukum, dari analisa diatas dapat diartikan bahwa sebab berakhirnya perjanjian yang telah dijelaskan diatas pada huruf c menjadi relefan dengan adanya kegiatan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah, sebagaimana dalam hal ini pengadaan tanah merupakan peristiwa hukum yang terjadi karena adanya

⁹⁸ Abdullah Sulaiman, *Pengantar Ilmu Hukum*, UIN Jakarta, Jakarta, 2019. Hal 200

perbuatan hukum oleh subjek hukum yang mengakibatkan adanya suatu akibat hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi negara untuk melaksanakan kegiatan pencabutan hak atas tanah oleh bagi kepentingan umum.

Kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah sebagai suatu peristiwa hukum tentunya menimbulkan akibat hukum seperti yang telah dijelaskan diatas, Akibat hukum yang timbul dalam peristiwa hukum dapat berwujud:⁹⁹

- a. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya seperti orang dewasa yang dibawah pengampuan yaitu mengubah dan melenyapkan kecakapan melakukan tindakan hukum
- b. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua subjek hukum atau lebih ketika hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban yang lain.
- c. Lahirnya sanksi jika dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Berangkat dari akibat hukum yang ditimbulkan dalam peristiwa hukum diatas, adanya pengadaan tanah yang dilaksanakan berdampak pada lahan tanah yang menjadi objek sewa, maka tentunya akan menimbulkan akibat hukum yang baru pada bagi perjanjian tersebut, adanya akibat hukum yang timbul dari pengadaan tanah sebagai peristiwa hukum adalah hak dan kewajiban bagi pelaksanaannya, sedangkan perjanjian yang telah dibuat oleh Nendar dan Mujiono juga merupakan peristiwa hukum yang disebabkan dari perbuatan subjek hukum serta mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, ketika hak dan kewajiban itu bertemu dan saling berhadapan maka hubungan hukum dalam

⁹⁹ Wawan Muhwan Hariri, *Op.Cit*, Hal 58.

perjanjian sewa menyewa yang dibuat dapat menjadi berubah sebagaimana merujuk pada akibat hukum yang timbul dari peristiwa hukum. Analisis ini juga selaras dengan alasan terhapusnya hak sewa yang dimiliki oleh penyewa akibat dari suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam unsur mengenai hak sewa yaitu: ¹⁰⁰

1. Subjek

Subjek dalam hak sewa yaitu warga Negara Indonesia, warga Negara Asing yang memiliki domisili di Indonesia, Badan Hukum yang alas hukumnya berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang harus memiliki perwakilan di Indonesia.

2. Jangka waktu

Jangka waktu hak sewa untuk memiliki hak sewa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

3. Dasar hukum

Dasar hukum hak sewa diatur dalam Pasal 44 hingga Pasal 55 UUPA

4. Alasan timbulnya hak

Timbulnya hak dikarenakan adanya produk perjanjian yang sah dan disepakati oleh kedua belah pihak maupun pihak ketiga dalam perjanjian yang terkait.

5. Alasan terhapusnya hak

Terhapusnya hak sewa bisa terjadi diantaranya karena adanya wanprestasi, jangka waktu perjanjian telah berakhir, penyewa melepaskan hak sewa tersebut sebelum jangka waktu berakhir, hak milik atas tanahnya ditarik untuk kepentingan umum atau lenyapnya tanah yang terkait terhadap perjanjian.

¹⁰⁰ Elsa Novitri, Mohd Alfin, *Op.cit*, Hal 9.

Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan jika pemilik tanah diminta oleh negara yang diamanatkan melalui pemerintah serta hak atas tanah tersebut dikehendaki untuk kegiatan pembangunan kepentingan umum sebagaimana dalam pengaturan pelaksana pengadaan tanah dalam Pasal 3 PP No 19 Tahun 2021 dan pada pasal 6 UUPA yang menyebutkan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati yang objeknya berupa tanah hak milik yang akan diminta oleh negara untuk kepentingan umum dalam peristiwa hukum tersebut bersinggungan dengan alasan terhapusnya hak sewa dalam perjanjian sewa menyewa, jika melihat pada unsur mengenai alasan terhapusnya hak sewa dalam perjanjian ini dapat dikatakan bahwa hak sewa yang dimiliki oleh penyewa menjadi terhapus karena adanya kegiatan pengadaan tanah yang mengatur mengenai pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum yaitu terkait adanya pembangunan jalan tol Jogja-Solo. Dengan terhapusnya akibat hukum dari perjanjian tersebut maka perjanjian yang dibuat tidak bisa berjalan, karena penyewa sudah tidak memiliki hak sewa atas tanah tersebut sebagaimana akibat hukum dalam perjanjian.

Pandangan islam mengenai pengadaan tanah terdapat dalam al-Quran dan hadist yang diriwayatkan bahwa Allah telah memberikan nikmat yang banyak kepada umat manusia dengan menciptakan bumi, air, dan berbagai sumber daya alam lainnya untuk di manfaatkan agar manusia dapat memelihara kehidupannya dan membangun ketaatan kepada Allah SWT, keluarga dan masyarakat.¹⁰¹ Sebagaimana dalam surat al- Baqarah ayat 29 yang artinya:

¹⁰¹ Musleh Herry, " Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perspektif Al-Qur'an)", *Ulul Albab*, Edisi No 2 Vol 9, 2008, terdapat dalam <https://ejournal.uin->

“dia-lah Allah yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu....”

Ayat tersebut menegaskan bahwa Allah menciptakan bumi dan seisinya itu sebesar-besarnya untuk kemanfaatan bagi umat manusia sehingga manusia harus bersyukur dapat menggunakan nikmat Allah secara bertanggung jawab bagi kesejahteraan bersama. Selanjutnya berpedoman pada hadist H.R Muslin yang menyatakan bahwa:

“sesungguhnya darah dan hartamu haram bagi sesama kamu, sampai kamu kembali kepada Tuhanmu, Tidak halal bagi seseorang mengambil harta saudaranya kecuali dengan ketulusan hati saudaranya”.¹⁰²

Berdasarkan ayat al-Quran dan hadist tersebut dapat dipahami bahwa adanya pengadaan tanah bagi kepentingan umum dalam islam itu diperbolehkan selama tetap menghormati hak orang lain serta dilakukan secara sukarela dengan memberikan ganti kerugian yang layak bagi pemilik hak tersebut. Sebagaimana yang ditegaskan pada surat an-Nisaa’ ayat 29 yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

malang.ac.id/index.php/ululabab/article/download/6217/6848 , terakhir dikases tanggal 4 maret 2024.

¹⁰² *Ibid.*

Dalam pandangan Islam berakhirnya perjanjian sewa menyewa atau akad *Ijarah* juga telah ditegaskan oleh para ulama fiqh bahwa *Ijarah* dapat berakhir dalam kondisi sebagai berikut:¹⁰³

- a. Objek perjanjian sewa atau *Ijarah* hilang atau musnah
- b. Masa periode sewa telah berakhir sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, misalnya dalam perjanjian sewa rumah apabila masa sewa telah habis rumah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya.
- c. Berdasarkan pandangan ulama Hanafiah, kematian salah satu pihak dalam *Ijarah* akan mengakhiri akad tersebut, sebab menurut pandangan mereka, *Ijarah* tidak dapat diwariskan. Namun mayoritas ulama berpendapat bahwa *Ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, dikarenakan terdapat manfaat.
- d. Berdasarkan pandangan jumhur ulama akad *Ijarah* dapat berakhir dikarenakan adanya uzur, uzur yang boleh membatalkan akad apabila objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad tersebut hilang.

Sebagaimana uraian diatas berakhirnya perjanjian sewa dalam pandangan islam memiliki titik singgung yang sama terkait adanya pengadaan tanah yang berdampak pada objek sewa perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, bahwa jika objek sewa tersebut diminta oleh negara untuk kepentingan umum dalam pengadaan tanah yang mana dalam perjanjian ini adalah suatu bidang tanah, maka tanah yang menjadi objek sewa tersebut sudah tidak bisa lagi dimanfaatkan sehingga

¹⁰³ Syaikh, Ariyadi, Norwili, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, K-Media, Yogyakarta, 2020, Hal 144.

hal ini termasuk uzur yang bisa membatalkan suatu akad perjanjian dan perjanjian tersebut menjadi berakhir.

Berdasarkan analisis diatas akibat hukum perjanjian sewa menyewa antara Nendar dan Mujiono yang dituangkan dalam akta perjanjian tersebut dinyatakan berakhir, dikarenakan adanya sebab yang menjadikan berakhirnya perjanjian yaitu terdapat pembangunan proyek jalan tol Jogja-Solo yang telah dikerjakan dan berdampak pada objek sewa dalam perjanjian tersebut berupa tanah hak milik yang diminta oleh negara untuk kepentingan umum dan undang-undang mengatur mengenai kegiatan pengadaan tanah bagi kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer, kegiatan pengadaan tanah ini juga menimbulkan ketimpangan hak dan kewajiban dari peristiwa hukum tersebut yang menyebabkan berubahnya akibat hukum dari perjanjian yang telah disepakati, serta terhapusnya hak sewa atas tanah yang dimiliki oleh penyewa dikarenakan hak milik atas tanahnya ditarik untuk kepentingan umum.

B. Perlindungan Hukum Bagi Penyewa yang Objek Sewanya Terdampak Proyek Tol Jogja – Solo

Suatu bidang tanah memiliki hak atas penguasaan tanah, tanah yang sudah dihaki oleh seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi pemilik hak tersebut melainkan negara juga mempunyai fungsi yaitu fungsi sosial sebagaimana penjelasan Boedi Harsono bahwa konsekuensi dari adanya fungsi sosial bagi penggunaannya tidak hanya untuk kepentingan sendiri melainkan perlu diperhatikan untuk kepentingan masyarakat, oleh karena itu perlu adanya perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan

pemerintah agar terpenuhinya fungsi sosial.¹⁰⁴ Salah satu bentuknya termasuk diadakannya kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dimana pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara mengadakan musyawarah antara pihak yang membutuhkan tanah dan pemegang hak atas tanah.¹⁰⁵

Sebagaimana tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No 19 Tahun 2021 terdapat empat tahap yaitu tahap perencanaan, perisapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil sebagai berikut:

1. Tahap perencanaan:

Tahap perencanaan diatur dalam Pasal 4 dan 5 PP No. 19 Tahun 2021 dalam pasal tersebut disebutkan bahwa seluruh instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum menyusun dokumen rencana pengadaan tanah yang merujuk pada rencana tata ruang, prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah.⁷²

2. Tahap persiapan

Tahap persiapan diatur dalam Pasal 9 PP No. 19 Tahun 2021 perisapan dalam pengadaan tanah yaitu disebutkan bahwa gubernur memiliki tugas untuk membuat tim persiapan dalam waktu paling lambat lima hari kerja terhitung sejak dokumen perencanaan diterima secara resmi, dalam Pasal 10 disebutkan Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), beranggotakan bupati/wali kota, perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang Memerlukan

¹⁰⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal 296.

¹⁰⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Op.Cit* Hal 302.

Tanah, instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.” Adapun tugas tim persiapan sebagaimana yang telah ditentukan yaitu sebagai berikut:

a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pembangunan diberitahukan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan, maksimal 3 hari setelah dibentuk tim persiapan, sesuai ketentuan Pasal 13 ayat 2 dan 3 PP No. 19 Tahun 2021 disebutkan bahwa pemberitahuan dapat dilakukan dengan cara sosialisasi, tatap muka, dan/atau surat pemberitahuan serta dapat melalui media cetak atau elektronik.

b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah

Pendataan yang dilakukan meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang memiliki hak dan objek pengadaan tanah bersama aparat kelurahan/desa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 PP No. 19 Tahun 2021, pihak yang berhak sebagaimana dimaksud terdiri dari pemegang hak atas tanah, pemegang hak pengelolaan, nazhir untuk tanah wakaf, pemegang alat bukti tertulis hak lama, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai Tanah Negara dengan itikad baik, pemegang dasar penguasaan atas tanah, dan atau pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

c. Melakukan konsultasi publik rencana pembangunan

Konsultasi publik tentang rencana pembangunan tersebut dapat dilakukan untuk mendapatkan persetujuan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak serta masyarakat yang terdampak pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 29 PP No. 19 Tahun 2021.

d. Menyiapkan lokasi pembangunan

Penetapan lokasi pembangunan yang dibuat berdasarkan persetujuan yang telah dilakukan dengan pihak yang berhak atau berdasarkan penolakan karena keberatan dari pihak yang keberatan.⁷⁴

e. Mengumumkan penetapan lokasi

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling kurang 7 hari kerja, penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara: ditempelkan pada kantor Kelurahan/ Desa, dan/atau kantor Kabupaten/Kota serta dilokasi pembangunan kemudian dengan cara diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik⁷⁵

3. Tahap pelaksanaan

Tahap pelaksanaan pengadaan tanah diatur dalam Pasal 53 hingga Pasal 114 PP No. 19 Tahun 2021, Pada tahap ini instansi yang membutuhkan tanah mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan yaitu dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau BPN selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah sesuai Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012. Pelaksanaan pengadaan tanah mencakup: Pertama, inventarisasi dan identifikasi yang melibatkan pengukuran, pemetaan dan pengumpulan data terkait dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan, serta

pemanfaatan tanah. Kedua, penilaian ganti kerugian oleh ketua pelaksana berdasarkan penilaian jasa atau penilaian publik. Ketiga musyawarah penetapan ganti kerugian yang mana pelaksana pengadaan tanah bertemu dengan pihak yang berhak serta instansi terkait paling lambat 30 hari kerja setelah hasil penilaian. Keempat jika tidak terjadi kesepakatan mengenai besaran ganti kerugian maka pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan paling lambat 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah ke Pengadilan Negeri setempat, apabila masih didapati keberatan pada putusan Pengadilan Negeri tersebut maka mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung. Putusan yang telah inkrah menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian dan atau berdasarkan putusan pengadilan atau putusan Mahkamah Agung.

4. Tahap Penyerahan Hasil

Pada tahap penyerahan hasil setelah adanya proses ganti kerugian, ketua pelaksanaan pengadaan tanah bertanggung jawab melakukan penyerahan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang sebelumnya memerlukan tanah dengan data yang diperoleh dari pengadaan tanah.⁷⁷

Berangkat dari pengaturan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, pengadaan tanah yang dilaksanakan di wilayah Sleman khususnya di Pedukuhan Maguwo, Kelurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta telah mencapai pada tahapan pelaksanaan dimana pada tahap tersebut telah dilakukannya identifikasi mengenai kepemilikan serta penguasaan

tanah dan telah dilakukannya penilaian besaran ganti kerugian yang nantinya penetapan ganti kerugian tersebut akan di musyawarahkan kepada pihak yang berhak. Objek tanah yang terdampak pada pengadaan tanah juga termasuk objek sewa yaitu tanah seluas 500m² dan bangunan milik Nendar selaku penyewa dalam perjanjian sewa yang berada di atas bidang tanah Mujiono dimana lahan tanah yang terdampak seluas 1.811m², serta telah dihitung oleh pihak penilaian jasa atau penilaian besaran ganti kerugian tersebut sebesar Rp.27.613.041.481,- yang akan diberikan kepada Mujiono selaku pemegang hak atas tanah tersebut.

Pengadaan tanah yang saat ini dilaksanakan mengakibatkan berakhirnya perjanjian sewa antara kedua belah pihak, hal ini menyebabkan kerugian bagi penyewa yang masih berstatus sebagai pihak yang menguasai tanah dan kepemilikan atas bangunan diatas tanah hak milik, dan pemberian ganti kerugian atas peristiwa hukum tersebut tidak melibatkan penyewa sebagai pihak yang menguasai objek pengadaan tanah, maka jika terjadi demikian penyewa dirugikan dengan hak- haknya tidak terpenuhi oleh pengaturan hukum yang ada.

Pengaturan hukum yang mengatur mengenai peristiwa hukum antara para pihak, tentunya juga terdapat pengaturan mengenai perlindungan para pihak yang melakukan perbuatan hukum, menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Menurut Philipus M. Hardjon, terdapat dua perlindungan hukum yaitu preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif melibatkan subjek hukum yang diberi kesempatan

untuk menyampaikan kebenaran atau masukan sebelum adanya keputusan dari pemerintah, dengan tujuan untuk menghindari sengketa, sedangkan perlindungan hukum represif ditujukan untuk menangani sengketa atau permasalahan yang sudah terjadi. Dari uraian diatas peristiwa perjanjian sewa ini lebih ditekankan pada perlindungan hukum represif yang mana sudah terdapat permasalahan atau sengketa antara para pihak.

Penguasaan atas tanah dalam hukum agraria atau hukum pertanahan nasional memiliki 4 jenis hak penguasaan atas tanah yaitu; hak bangsa Indonesia, hak menguasai dari negara, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak perseorangan atas tanah. ¹⁰⁶Hak penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh seseorang sehingga bisa menguasai fisik tanah tersebut termasuk hak perseorangan atau individu, Pasal 16 huruf e UUPA yang menyebutkan macam hak atas tanah yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak guna-usaha
- c. Hak pakai
- d. Hak sewa
- e. Hak membuka tanah
- f. Hak memungut hasil
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dalam Pasal 53.

¹⁰⁶ Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam System Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)", *Jurnal Mitra Menejemen*, Edisi No 1 Vol 9, 2017, tedapat dalam <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492/457> , terakhir diakses tanggal 20 Maret 2024. Hal 22.

Hak yang dimiliki tersebut dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan keleluasaan kepada pemegang hak tersebut untuk dapat menguasai secara fisik tanah yang diiliki. Hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak milik sebagaimana dalam Pasal 20 UUPA yang menyebutkan bahwa “hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dimiliki orang atas tanah”. Hak milik ini bersifat turun temurun, sehingga jika terdapat adanya peristiwa hukum yaitu kematian pemilik tanah atau wafatnya pemegang hak milik atas tanah tersebut, maka ahli waris yang melanjutkan sepanjang terpenuhinya syarat, hak milik tersebut juga berlangsung lama untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan pemegang hak mempunyai wewenang untuk dapat mengalihkan,menjaminkan,menyewakan atau pun menyerahkan penggunaan tanahnya kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru atau dibolehkannya hak milik atas tanah tersebut dibebakan dengan hak atas lainnya salah satunya seperti Hak Guna Bangunan (HGB).¹⁰⁷

Hak Guna Bangunan atas tanah merupakan hak atas tanah sekunder yang mana hak tersebut berasal dari kepemilikan orang lain yang terjadi akibat adanya peristiwa hukum yaitu dibuatnya suatu perjanjian antara pemegang hak milik atas tanah dengan pihak yang bermaksud untuk memperoleh hak tersebut sebagaimana pengaturan Pasal 37 huruf b Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (UUPA) yang menyebutkan bahwa “Hak guna bangunan terjadi mengenai Hak Milik: karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.”

¹⁰⁷ *Ibid*, Hal 28.

Berangkat dari penjelasan diatas pemberian Hak Guna Bangunan dapat dilandasi dengan dibuatnya akta perjanjian sewa menyewa tanah, sehingga ketika telah disepakati dan dituangkan dalam akta otentik maka terdapat Hak lain yang dibebankan diatas Hak Milik atas tanah tersebut sebagaimana perjanjian antara nendar dan mujiono. Perjanjian sewa yang dibuat oleh para pihak diperuntukan untuk mendirikan bangunan diatas tanah hak milik selama waktu sewa dan bersamaan dengan ini bangunan tersebut juga telah didaftarkan oleh penyewa dalam surat pernyataan fisik bangunan atas nama penyewa terhitung sejak tanggal 30 September 2020 hingga tanggal 30 September 2028, sehingga pada kurun waktu tersebut kepemilikan atas bangunan merupakan milik penyewa, dan menjadi milik pemberi sewa apabila penyewa tidak memperpanjang waktu sewa.

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya pengadaan tanah yang dilakukan dalam proyek jalan tol Jogja-Solo meliputi adanya kegiatan pembebasan lahan untuk pembangunan bagi kepentingan umum, yang mana akan dilakukan pelepasan hak atas tanah dan diberikan ganti kerugian kepada yang berhak. Pemberian ganti kerugian ditujukan kepada pihak yang berhak yang mana pihak yang dikatakan memiliki hak merupakan pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah yang berupa tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat 3 dan 4 Undang-undang No 2 Tahun 2012.

Hak menguasai merupakan suatu bentuk hubungan hukum atas penguasaan terhadap suatu benda yang dipakai atau diambil manfaatnya bagi kepentingan

sendiri, adapun pendapat Boedi Harsono bahwa “penguasaan” dan “menguasai” memiliki arti fisik dan yuridis, secara yuridis penguasaan dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberikan sebuah kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah yang di hak.

Pihak yang berhak juga diuraikan secara eksplisit dalam Pasal 18 ayat 2 PP No 19 Tahun 2021 yaitu sebagai berikut:

- a. Pemegang hak atas tanah
- b. Pemegang hak pengelolaan
- c. Nazhir untuk tanah wakaf
- d. Pemegang alat bukti tertulis hak lama
- e. Masyarakat hukum adat
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Identifikasi dan pengumpulan data dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah menjadi dasar untuk mengetahui terkait penguasaan dan kepemilikan atas tanah tersebut sehingga dapat diketahui siapa pihak yang berhak dalam mendapatkan ganti kerugian. Ganti kerugian atas tanah sebagaimana disebutkan diatas dalam huruf a diberikan kepada pemegang hak atas tanah yaitu pihak yang memiliki hak milik atas tanah yang menjadi objek pengadaan tanah, dalam hal ini Mujiono merupakan pemegang hak milik atas tanah seluas 1.822 m² yang terdampak proyek jalan tol Jogja-Solo, maka Mujiono termasuk pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian atas tanah yang dihaki, Namun adanya Hak guna

Bangunan diatas tanah Hak Milik dan telah dibangun bangunan diatasnya serta telah disepakati dalam perjanjian menimbulkan hak bagi pihak penyewa, Sebagaimana pengaturan diatas pada huruf h bahwa pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah juga merupakan pihak yang berhak, dibuktikan dengan adanya dasar penguasaan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang diatur dalam Pasal 26 ayat 2 PP 19 No. 1 2021 yang mengatur bahwa “Dasar kepemilikan bangunan,tanaman, atau benda lain yang berkiatan dengan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dibuktikan dengan alat bukti berupa:

- a. izin mendirikan bangunan dan/atau kartu inventaris barang untuk bangunan milik pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah dan/ atau bukti fisik bangunan;
- b. surat pernyataan penguasaan fisik;
- c. surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan;dan/atau
- d. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon,atau perusahaan air minum, dalam 3 (tiga) bulan terakhir.”

Kepemilikan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah bisa dibuktikan dengan salah satu alat bukti yang diatur dalam pengaturan diatas, kepemilikan bangunan oleh penyewa diatas tanah hak milik telah memiliki alat bukti sebagaimana uraian diatas yaitu dengan adanya surat penguasaan fisik bangunan atas nama penyewa, sehingga dengan ini pihak penyewa juga dapat dikatakan sebagai pihak yang berhak atas ganti kerugian yang meliputi bangunan diatas hak milik.

Perjanjian sewa menyewa yang melahirkan hak sewa yang dimiliki penyewa yang mana jika dikaji secara hukum dijualnya objek sewa tidak memutuskan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati, sebagaimana Pasal 1576 KUHPerdara yang mengatur bahwa “dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang, Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian yang mengatur demikian, maka ia wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi”.

Berdasarkan pasal diatas maka dengan berlaihnya objek sewa tidak menyebabkan berakhirnya hak sewa yang dimiliki oleh penyewa, dimana dalam perjanjiannya tidak ada pasal yang mengatur terkait pemutusan sewa akibat objek sewa dijual, sehingga pihak penyewa juga berhak mendapatkan haknya dengan ganti kerugian atas tidak terpenuhinya hak untuk menikmati barang yang disewa dengan tenang selama berlangsungnya perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1560 mengenai hak dan kewajiban penyewa.

Perjanjian sewa menyewa dalam pandangan islam juga mengatur demikian, kedudukan para pembuat akad (*al-muta'qidain*) yaitu pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*) dalam hak dan kewajiban, dalam hal ini penyewa (*musta'jir*) memiliki hak yaitu:

- a. *musta'jir* berhak mendapatkan dan mengambil manfaat barang dari barang yang disewanya sesuai dengan akad yang diperjanjikan

- b. *musta'jir* berkewajiban menyerahkan pembayaran sewa kepada mu'jir sesuai harga yang telah ditentukan
- c. *musta'jir* bertanggungjawab dalam menjaga objek sewa dan menggunakan objek sewa tersebut sesuai dengan akad yang diperjanjikan
- d. *musta'jir* bertanggung jawab atas rusaknya objek yang disewa jika *musta'jir* lalai
- e. *musta'jir* berkewajiban mengembalikan objek sewa sesuai dengan masa sewa atau adanya alasan lain yang menjadikan masa sewa berakhir.

Selama waktu akad masih berlangsung penyewa berhak untuk memanfaatkan barang yang disewakan dan berkewajiban untuk membayar sewa sesuai harga yang ditentukan, dalam perjanjian sewa menyewa ini diketahui bahwa penyewa telah menyerahkan pembayaran sewa kepada pemberi sewa hingga 2024 dan ketika pertengahan sewa teradapat pelaksanaan pengadaan tanah, sehingga jika barang yang disewakan diambil oleh pemerintah dalam jangka waktu sewa yang masih berlangsung maka penyewa dirugikan sebab tidak bisa memanfaatkan barang tersebut sesuai dengan hak yang dimilikinya.

Nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada pihak yang berhak diatur dalam Pasal 6 angka 9 PP No 19 Tahun 2021 bahwa perkiraan nilai ganti kerugian yang dianggarkan oleh tim pelaksana pengadaan tanah meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan ruang bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;

- e. benda yang berkitan dengan tanah; dan
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Berangkat dari analisis diatas pihak penyewa sebagai pihak yang berhak juga memiliki hak mendapatkan ganti kerugian senilai dengan nilai bangunan dan kerugian lainnya yang dialami oleh penyewa selama sisa waktu sewa berlangsung sebagaimana perkiraan nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan, pemenuhan ganti kerugian ini dapat diajukan kepada Badan Pertanahan Nasional selaku ketua pelaksana pengadaan tanah untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang sebelumnya sudah terdapat pengumuman meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah.

Penyewa sebagai pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan dengan waktu peling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkannya hasil inventarisasi, dengan adanya keberatan yang diajukan oleh penyewa sebagai pihak yang berhak maka akan dilakukan verifikasi kembali serta perbaikan oleh tim pelaksana dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak diperolehnya pengajuan keberatan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 65 PP No. 19 Tahun 2021 dan juga disebutkan dalam Pasal 66 PP No. 19 Tahun 2021 bahwa hasil verifikasi dan perbaikan yang telah diperbarui merupakan dasar penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian.

Berdasarkan analisis diatas perlindungan hukum bagi penyewa yang objek sewanya terdapat proyek jalan tol Jogja-Solo, yaitu penyewa sebagai pihak yang berhak atas kerugian yang timbul dari pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan

PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dapat mengajukan keberatan kepada lembaga pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan haknya mendapatkan ganti kerugian senilai nilai bangunan milik penyewa dan senilai kerugian lainnya yang dialami oleh penyewa selama sisa waktu sewa berlangsung.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat ditarik sebagai berikut:

1. Akibat hukum perjanjian sewa menyewa antara Nendar dan Mujiono yang dituangkan dalam akta perjanjian tersebut dinyatakan berakhir, dikarenakan adanya sebab yang menjadikan berakhirnya perjanjian yaitu terdapat pembangunan proyek jalan tol Jogja-Solo dan berdampak pada objek sewa menyewa berupa tanah hak milik yang diminta oleh negara untuk kepentingan umum yang telah diatur dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012, sehingga perjanjian menjadi berakhir sebagaimana Pasal 1338 angka 2 dan Pasal 1339 KUHPerdara yang mengatur bahwa perjanjian dapat berakhir jika terdapat undang-undang yang mengatur suatu hal tersebut, kegiatan pengadaan tanah ini juga menimbulkan ketimpangan hak dan kewajiban dari peristiwa hukum tersebut yang menyebabkan berubahnya akibat hukum dari perjanjian yang telah disepakati, serta terhapusnya hak sewa atas tanah yang dimiliki oleh penyewa dikarenakan hak milik atas tanahnya ditarik untuk kepentingan umum.
2. Perlindungan hukum bagi penyewa yang objek sewanya terdapat proyek jalan tol Jogja-Solo, yaitu penyewa sebagai pihak yang berhak atas kerugian yang timbul dari pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga

Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan haknya mendapatkan ganti kerugian senilai nilai bangunan milik penyewa dan senilai kerugian lainnya yang dialami oleh penyewa selama waktu sewa berlangsung.

B. Saran

Berdasarkan analisis permasalahan dalam penelitian ini, maka penulis menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Saran kepada tim pelaksana pengadaan tanah dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah meliputi inventarisasi dan identifikasi yang melibatkan pengukuran, pemetaan, dan pengumpulan data terkait penguasaan, pemilikan, penggunaan serta pemanfaatan tanah lebih selektif dalam pelaksanaannya dan dalam identifikasinya dapat dimintakan alat bukti baik berupa bukti kepemilikan maupun bukti adanya sewa dalam perjanjian sewa menyewa yang membuktikan penguasaan atas objek pengadaan tanah tersebut, sehingga tidak ada pihak yang terlewat dan merasa dirugikan.
2. Saran kepada pihak pemberi sewa yang memiliki tanah supaya lebih memperhatikan hak dari penyewa apabila tanah yang merupakan objek sewa diminta oleh negara untuk pengadaan tanah. Sebaiknya pemilik tanah memberitahukan dan melibatkan penyewa dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah dikarenakan penyewa juga memiliki hak atas objek sewa tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Abdullah Sulaiman, *Pengantar Ilmu Hukum*, UIN Jakarta, Jakarta, 2019.
- CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Djohari Santoso, Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka sinar Harapan, Jakarta, 1993
- Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005.
- Lukman Santoso, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas. 2008
- Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumni, Bandung, 2005
- Marmin M. Roosadijo, *Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002.
- Salim H.S, *Hukum Kontrakan*, cetakan ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- _____, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, cet- 4, 2019.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya, 2014.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Mitra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, 1999
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. XXXI, Intermedia, Jakarta, 2003
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2005.

Syaikhu, Ariyadi, Norwili, *FIKIH MUAMALAH: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, K-Media, Yogyakarta, 2020

Umar Said Sugiharto dan Suratman, *Hukum Pengadaan Tanah*, Setara Press, Malang, 2015.

Urip Santoso, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Airlangga University Press, 2013

Wawan Muhwan Hariri, *Pengantar Hukum Islam*, CV Pustaka Setia. 2012.

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, 1986.

Jurnal

Amanda Jessica Sihombing, “Konsep Dan Pengaturan Sewa Menyewa Bangunan Dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” *Jurnal Kertha Negara*, Edisi No. 12 Vol. 9, 2021.

Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat”, *Notarius*, Edisi No. 2 Vol 15, 2022.

Belinda Maria Sigarlaki, Roosie Lasut, Roy Ronny Lembong, “Analisis Terhadap Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dalam Pengambilalihan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”. *Lex Privatum*, Edisi No 2 Vol. 9, 2023.

Betty Rubianti, Yani Pujiwati, Mulyani Djakaria, “Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)”, *Jurnal Sosiohumaniora*, Edisi No. 2 Vol. 7, 2015.

Claudia Soleman, “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Lex Privatum*, Edisi No. 5 Vol. 6, 2018.

Darul Muhtadin, “Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah”, *Jurnal Al-‘Adl*, Edisi No 1 Vol. 11, 2018.

Deka Meuthia Novari, Iqbal Ardiansyah, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Sewa Tanah Dalam Kegiatan Pertanian”, *Falah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi No. 1 Vol. 2, 2022.

Edi Rohaedi, Isep H. Insan dan Nadia Zumaro, “Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Pakuan Law Review*, Edisi No. 1 Vol.5, 2019.

- Elsa Novitri, Mohd Alfin "Analisis Hukum Mengenai Terjadinya Hak Sewa Tanah Dan Bangunan Tanpa Diketahui Oleh Pemilik Tanah", Nusantara: *Jurnal Pendidikan, Seni, Sains dan Sosial Humaniora* , Edisi No 1 Vol 1, 2022.
- Ikmal, Arif Rahman," Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen" *Jurnal Shautuna*, Edisi No. 1 Vol. 3, 2022.
- Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam System Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)", *Jurnal Mitra Menejemen*, Edisi No 1 Vol 9, 2017.
- Jennifer Goldie, "Pihak yang Berhak Mendapat Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Atas Tanah Paku Alam", *Jurist-Diction*, Edisi No. 1 Vol. 1, 2018.
- Lilik Erliani, "Jangka Waktu Sewa-Menyewa (Ijarah) Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1579 Dan Hukum Islam", *Falah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi No 1 Vol. 2, 2022
- Luthvi Febryka Nola, "Upaya Pelindungan Hukum Secara Terpadu Bagi Tenaga Kerja Indonesia (Tki)", *Jurnal DPR RI*, Edisi No.1 Vol 7, 2016.
- M.S Alfarisi, Albi Ternando, Agus Irawan, Rahman, dan Emir Adzan Syazali, "Penerapan Kontrak Perjanjian Kerja di Indonesia Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper)". *Legalitas: Jurnal hukum*, Edisi No.1 Vol 15, 2023
- Moh. Fauzi, "Perikatan Dan Perjanjian Dalam Hukum Islam", *Journal Walisongo*. Edisi No 1 Vol 3, 2011.
- Monicke Cintyara, "Akibat Hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa", *Jurnal Wajah Hukum*, Edisi No. 1 Vol. 7, 2023.
- Mudemar A. Rasyidi , "Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari", *Jurnal Mitra Manajemen*, Edisi No 2 Vol 12, 2021.
- Musleh Herry,"Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perspektif Al-Qur'an)", *Ulul Albab*, Edisi No 2 Vol 9, 2008.
- Ni Kadek Ari Novita Sari, "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Tanah Yang Objek Sewanya Dijual Oleh Yang Menyewakan", *Jurnal Kertha Semaya*, Edisi No. 11 Vol 11, 2023.
- Nurjaya, I Nyoman, "Pengadaan tanah Untuk Kepentingan Umum Atau Kepentingan Pembangunan? Telaah Kritis terhadap UU No. 2 Tahun 2012

- Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”
Jurnal Hukum Persada, Edisi No. 1 Vol. 1, 2013.
- Nuswardhani, “Aspek Hukum Antara Jual Beli Sewa Menyewa dan Beli Sewa dalam Lalu Lintas Perdagangan”, *Jurnal Hukum*, Edisi No 2 Vol.4 No.2, 2020.
- Rahmani Timorita Yulianti, “Asas–Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah”, *La_Riba*, Edisi No.1 Vol. 2, 2008.
- Ramelan Eman, “Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum” *Yuridika*, Edisi No.1 Vol 23, 2008.
- Retna Gumanti, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Edisi No 1 Vol. 05, 2012.
- Rio Ch. Rondonuwu, “Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata”, *Lex Crimen*, Edisi No.6 Vol.VII, 2018.
- Sirjon Tenong, Mustating Daeng Maroa, Rahmat Setiawan, “Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021”, *Jurnal Yustisiabel Fakultas Hukum*, Edisi No 2 Volume 5 , 2021.
- Suhartoyo, Sako Iqsal Madan, “Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Pembangunan Jalan Tol” *Administrative Law & Governance*, Edisi No 2 Vol 4 Issue 2, 2021.
- Taufik Hidayat, “Hukum Perjanjian di Indonesia”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Edisi No. 3 Vol 2, 2022.
- Urip Santoso, “Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian” *Yuridika*, Edisi No. 1 Vol. 2, 2018.
- William Matthew Theogives Tamo, Anna Waongan, Sarah Roeroe, “Perlindungan Hukum Bagi Penerima Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Lex Crimen*, Edisi No. 4 Vol. 11, 2022.
- Yanti Kirana, Riska Arianti “Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pertanahan di Indonesia Berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 Dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Jalan Tol”, *Jurnal Res Justitia*, Edisi No. 1 Vol 2, 2022.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Data Elektronik

Boris Tampubolon, “Akibat Yang Timbul Dari Suatu Perjanjian, terdapat dalam <https://dntlawyers.com/ini-akibat-yang-timbul-dari-suatu-perjanjian/>.

Eka Himawan Law Firm “Surjo & Partners” Perlindungan Hukum: Pengertian, Unsur, dan Contohnya, terdapat dalam <https://lawfirmadvokatsurjoandpartners.wordpress.com/2023/08/12/law-firm-surjo-partners-perlindungan-hukum-pengertian-unsur-dan-contohnya/>.

Heppy Silva Candra, “Transaksi Perjanjian Jual Beli Mobile Phone Rekondisi Yang Masih Bergaransi Kepada Konsumen Di Wilayah Moses Yogyakarta Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata“, terdapat dalam <https://e-journal.uajy.ac.id/16779/3/HK109242.pdf>.

I Ketut Markeling, “Hukum Benda”, terdapat dalam https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pondidikan_dir/e3e052b3f4ef47971bef9be05daad0fa.pdf.

Jauh Hari Wawan S, "Kontraktor Jalan Tol Jogja-Solo Seksi 2 Segera Mulai Clearing Lahan" terdapat dalam <https://www.detik.com/jogja/bisnis/d-7120622/kontraktor-jalan-tol-jogja-solo-seksi-2-segera-mulai-clearing-lahan>

M. Muhtarom, “Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”, Publikasi ilmiah,” terdapat dalam <https://publikasiilmiah.ums.ac.id/bitstream/handle/11617/4573/4-.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Muhammad Fatkhul Arif, “Makna Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya* terdapat dalam <https://www.neliti.com/publications/118231/makna-kepentingan-umum-dalam-pengadaan-tanah-untuk-jalan-tol-dalam-perspektif-un#cite>.

Tutik Sundari, “Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan”, terdapat dalam <https://e-journal.uajy.ac.id/9213/1/JURNALHK10858.pdf>.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Perjanjian Sewa Menyewa Antara Mujiono dan Nendar Soeheri, 2018.

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH

Pada hari ini Jumat tanggal enam belas bulan pebruari tahun dua ribu delapan belas telah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah antara:

1. Nama : **MUJIONO**
Tempat/Tanggal Lahir : Sleman, 31 Desember 1957
Jenis Kelamin : Laki-laki
Alamat : Sariarjo Meguwo RT. 006 / RW. 047
Kelurahan Maguwoharjo Kecamatan Depok
NIK KTP : 3404073112570017

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri. Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA.**

2. Nama : **NENDAR SOEHERI, SH,MH.**
Tempat/Tanggal Lahir : Pontianak, 26 November 1964
Jenis Kelamin : Laki-laki
Alamat : Jln Danau Sentarum Gang Fajar Kencana
RT.004/RW.034 Kelurahan Sei Bangkong
Kecamatan Pontianak Kota.
NIK KTP : 6171052611640004

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri. Selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA.**

Para Pihak menerangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah yang paling berhak penuh dan pemilik sah sebidang tanah Hak Milik No. 14693 Desa/Kel. Maguwoharjo Kecamatan Depok Kabupaten Sleman seluas 2818 m² dan untuk selanjutnya disebut **TANAH.**
2. **TANAH** yang akan disewakan tersebut terletak di Jalan Raya Tajem kelurahan Maguwoharjo kecamatan Depok kabupaten Sleman Yogyakarta.
3. Bahwa **PIHAK PERTAMA** akan menyewakan **TANAH** tersebut diatas kepada **PIHAK KEDUA** seluas 500 m². Dan **PIHAK KEDUA** benar-benar telah menyatakan persetujuannya untuk menyewa **TANAH** dari **PIHAK PERTAMA.**
4. Bahwa para pihak menerangkan, bahwa **PIHAK PERTAMA** dengan ini menyewakan kepada **PIHAK KEDUA**, yang dengan ini menyewa **TANAH**

dari PIHAK PERTAMA, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dengan materai cukup.

Selanjutnya para pihak sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1

JANGKA WAKTU

1. Sewa menyewa tanah ini dibuat untuk jangka waktu 8 (delapan) tahun dihitung sejak tanggal 30 September 2020 yang akan berakhir dengan sendirinya menurut hukum pada tanggal 30 September 2028.
2. Setelah jangka waktu tersebut habis, PIHAK KEDUA dapat memperpanjang masa sewa dengan persetujuan PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini.
3. Bila PIHAK KEDUA tidak memperpanjang sewa tanah dimaksud maka bangunan menjadi milik PIHAK PERTAMA

PASAL 2

HARGA SEWA

1. Harga Sewa tanah ditetapkan sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) per tahun atau Rp 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) untuk masa sewa 2 (dua) tahun dihitung 30 September 2020 sampai dengan 30 September 2022 dan uang tersebut akan dibayarkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat penandatanganan Perjanjian ini sekaligus berlaku sebagai tanda bukti pelunasan dari seluruh jumlah uang sewa termaksud.
2. Bila PIHAK KEDUA ingin melanjutkan masa sewa tahun 2023 dan seterusnya, maka PIHAK KEDUA akan membayar setiap 2 (dua) tahun dengan kenaikan harga maksimal 10 % dari harga sewa tanah, dan PIHAK PERTAMA akan memberikan tanda bukti pembayaran.

PASAL 3

PENYERAHAN TANAH

1. PIHAK PERTAMA wajib menyerahkan TANAH kepada PIHAK KEDUA setelah Perjanjian ini ditandatangani.
2. PIHAK KEDUA menerima penyerahan TANAH sesuai menurut kondisi yang nyata pada hari penyerahan tersebut.

PASAL 4

PENGGUNAAN TANAH

1. PIHAK KEDUA akan mempergunakan TANAH yang disewa itu untuk keperluan bisnis kuliner / Food Court Kuliner Nusantara dan juga akan dibangun sarana pendukung antara lain musholla, asrama karyawan, kamar tidur dan kamar mandi / toilet.
2. PIHAK KEDUA tidak akan mempergunakan TANAH tersebut selain untuk tujuan daripada yang telah disepakati dalam Perjanjian ini, kecuali mendapat izin tertulis dari PIHAK PERTAMA.

PASAL 5

PENGALIHAN SEWA

PIHAK KEDUA dapat memindahkan ataupun mengalihkan hak sewa berdasarkan Perjanjian ini, baik untuk sebagian maupun seluruhnya kepada orang lain, dan pemindahan/pengalihan tersebut harus dilaporkan kepada PIHAK PERTAMA.

PASAL 6

PAJAK, IURAN DAN PUNGUTAN

1. Segala macam pajak, iuran, dan pungutan uang yang berhubungan dengan TANAH menjadi kewajiban dan tanggung jawab PIHAK PERTAMA.
2. Pajak / Retribusi / Biaya lain terkait perijinan yang dibuat PIHAK KEDUA menjadi tanggung jawab dan harus dibayar PIHAK KEDUA.

PASAL 7
JAMINAN

PIHAK PERTAMA menjamin bahwa apa yang disewakan dalam Perjanjian ini kepada PIHAK KEDUA adalah merupakan hak milik yang sah dari PIHAK PERTAMA, bebas dari sengketa, atau tidak dalam keadaan disewakan atau dijual kepada pihak lain.

PASAL 8
PENYERAHAN TANAH

Setelah Perjanjian Sewa Menyewa ini berakhir, PIHAK KEDUA diwajibkan untuk menyerahkan kembali tanah yang disewa kepada PIHAK PERTAMA.

PASAL 9
KEWAJIBAN AHLI WARIS

1. Perjanjian ini tidak berakhir, karena salah satu pihak meninggal dunia, melainkan tetap bersifat turun-temurun, dan harus dipatuhi oleh para ahli waris atau penerima hak masing-masing pihak.
2. Perjanjian ini juga tidak berakhir apabila tanah dalam Perjanjian ini dijual ataupun karena sebab apa pun juga menjadi milik atau dikuasai pihak lain. Dalam hal ini pemilik baru atas tanah tersebut tetap diwajibkan melaksanakan Perjanjian ini sebagaimana mestinya.

PASAL 10
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Apabila terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan atau musyawarah. Dan apabila tidak terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dalam musyawarah, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dan memilih tempat kediaman yang sah dan tidak berubah di Kantor Pengadilan Negeri _____ .

Demikianlah Perjanjian sewa menyewa tanah ini dibuat dan ditandatangani sebagai bukti yang sah pada hari, tanggal, bulan, tahun yang telah disebutkan dalam awal Perjanjian ini dan tanpa unsur paksaan dari pihak manapun juga.

PIHAK PERTAMA,



PIHAK KEDUA

NENDAR SOEHERI, SH.MH

SAKSI - SAKSI :

1. KURNIA WIRYADIMULYA :

2. ANDI MAULANA :

3. SUDARSONO :



PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
KAPANEWON DEPOK
PEMERINTAH KALURAHAN MAGUWO HARJO

ꦧꦶꦩꦶꦏꦸꦁꦲꦶꦤ꧀ꦩꦒꦸꦮꦲꦫꦶꦗꦺ

Jalan Padjajaran Kembang, Maguwoharjo, Depok, Sleman, Yogyakarta 55282
Telepon (0274) 489535, Laman : maguwoharjo.slemankab.go.id,
Surel : desamaguwoharjo@slemankab.go.id

SURAT KETERANGAN DOMISILI USAHA

Nomor : 78 / Lurah / MH / VI / 2023

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : BIMA INJAN PAMUNGKAS

Jabatan : ULU-ULU

Berdasarkan surat pengantar dari RT / RW / Dukuh setempat dengan ini menerangkan bahwa :

NIK : 6171055008730001

Nama : ENDAH KUSPANTINI

Alamat KTP : JL.DANAU SENTARUM KOMP.FAJAR KENCANA RT.004
RW.034, SUNGAIBANGKONG, PONTIANAK KOTA, KOTA
PONTIANAK, KALIMATAN BARAT

Alamat Tinggal : MEGUWO RT.006 RW.047 MAGUWO HARJO DEPOK SLEMAN

Jenis Usaha : WARUNG MAKAN

Tempat Usaha : MEGUWO RT.006 RW.047 MAGUWO HARJO DEPOK SLEMAN

Lama Usaha : ± 5 TAHUN

Demikian kepada yang berkepentingan harap maklum.

Maguwoharjo, 20 Juni 2023

a.n. Lurah Maguwoharjo



SURAT PERNYATAAN PENGUASAAN FISIK BANGUNAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : ENDAH KUSPANTINI
Umur : 50 Tahun
Pekerjaan : IBU RUMAH TANGGA
No. KTP : 6171058008730001
Alamat : JL. DANAU SENTARUM GG. FAJAK KENCANA RT.009 RW.034
SUNGA BANGKONG PONTIANAK KOTA, KALIMANTAN BARAT

Dengan ini menyatakan bahwa saya adalah pemilik bangunan di atas sebidang tanah yang terletak di :

Jalan /Dusun : PAYA TAJEM KEL. MAGUWO HARJO, DEPOK - SLEMAN - DIY
Rt. /Rw. : 006 / 047
Desa / Kalurahan : Maguwoharjo, Kecamatan Depok
Kota Administrasi : Sleman
NIB : -
Status Tanah : _____
No. Asal leter C : _____
Dipergunakan untuk : USAHA KULINER

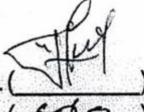
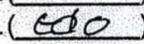
Bahwa tanah tersebut saya (.....) sewa tanggal 30, bulan 9 tahun 2020 seluas 500 m² sampai dengan tanggal 30, bulan 9 tahun 2028 yang sampai saat ini masih menjadi hak saya untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai perjanjian.

Surat pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia mengangkat sumpah bila diperlukan. Apabila pernyataan ini tidak benar saya bersedia dituntut dihadapan pihak yang berwenang.

Sleman, 11 JULI 2023

Yang membuat pernyataan

Saksi – saksi

1. SUYANTO 
2. EA 



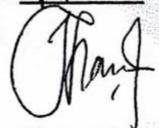
ENDAH KUSPANTINI

Nomor : 557/L/MB/VIII/2023
Tanggal : 20-08-2023

Mengetahui,



Dukuh MEGUWO


(SRI HARNI)

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nendar Soheri, SH., MH.

dalam kedudukannya selaku pribadi dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, berkedudukan di Jalan D. Sentarum Komp. Fajar Kencana, RT. 004/RW.034, Kel/Desa Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, selanjutnya disebut "**Pemberi Kuasa**", dengan ini memberi kuasa kepada :

Endah Kusantini

berkedudukan di Jalan D. Sentarum Komp. Fajar Kencana, RT. 004/RW.034, Kel/Desa Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai "**Penerima Kuasa**".

-----KHUSUS-----

untuk dan atas nama serta mewakili/membela kepentingan hukum **Pemberi Kuasa** dalam **pengurusan masalah penggantian gedung/bangunan yang didirikan** oleh **Pemberi Kuasa** yang terkena gusuran pembangunan proyek jalan tol Yogya – Solo, dimana gedung/bangunan yang dibangun oleh **Pemberi Kuasa** tersebut didirikan di atas tanah yang terletak di Desa/Kel. Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, dengan Hak Milik No. 14693, dengan luas tanah 2.818 m2, yang disewanya dari **Bapak Mujiono** (selanjutnya disebut "**Pemilik Tanah**") berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tanggal 16 Februari 2018 (selanjutnya disebut "**Perjanjian Sewa Menyewa Tanah**").

Untuk maksud tersebut di atas, **Penerima Kuasa** atas nama **Pemberi Kuasa** berhak untuk:

1. menghadiri rapat-rapat, pertemuan, atau yang sejenisnya, dan memberikan keterangan, melakukan pembicaraan dan/atau perundingan dengan pihak manapun juga yang terkait dengan pembangunan jalan tol Yogya – Solo, khususnya yang terkait dengan pengurusan bangunan/gedung milik **Pemberi Kuasa**;
2. menghadap instansi-instansi/pejabat-pejabat manapun yang berkompeten dan/atau berkaitan dengan pembangunan jalan tol Yogya – Solo yang melewati dan kemudian menggusur bangunan yang dimiliki oleh **Pemberi Kuasa**;
3. mewakili untuk dan atas nama **Pemberi Kuasa** dalam menegosiasikan nilai penggantian bangunan milik **Pemberi Kuasa** yang terkena gusuran proyek jalan tol Yogya – Solo, memberikan dokumen-dokumen dan/atau surat-surat penting lainnya, melakukan penandatanganan dokumen apapun, menerima pembayaran penggantian bangunan yang digusur atau yang terkena gusur oleh proyek jalan tol Yogya – Solo.
4. melanjutkan sewa menyewa tanah yang telah disewa oleh **Pemberi Kuasa** dari **Pemilik Tanah** sebagaimana tercantum dalam **Perjanjian Sewa Menyewa Tanah** sepanjang tanah yang disewa tersebut masih ada sisanya dan/atau tidak terkena gusur proyek jalan tol Yogya - Solo, serta melanjutkan pengelolaan atas bangunan milik **Pemberi Kuasa** yang tidak terkena gusur proyek jalan tol Yogya - Solo.
5. membela dan/atau mempertahankan segala kepentingan hukum **Pemberi Kuasa**, baik di pengadilan maupun di luar pengadilan.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 9 Mei 2023

Pemberi Kuasa



Nendar Soheri, SH., MH.

Penerima Kuasa

Endah Kusantini