

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia terkenal sebagai negara agraris, hal ini dapat ditunjukkan dari tersedianya tanah vulkanik yang subur dengan luasan yang besar, curah hujan cukup, dan iklim sesuai bagi pertumbuhan berbagai tanaman. Pendapatan masyarakat di pedesaan tergantung pada sektor pertanian, ditinjau dari banyaknya penduduk atau tenaga kerja yang hidup atau bekerja di bidang usahatani atau dari produk nasional yang berasal dari pertanian.¹

Sejak jaman kolonial, usaha tani tebu telah diusahakan oleh masyarakat pedesaan yang pelaksanaannya diatur oleh pabrik gula dengan cara menyewa lahan milik petani. Pabrik gula bertanggung jawab terhadap semua tanaman dan penggilingan tebu, sedangkan petani hanya menyewakan tanah miliknya kepada pabrik gula. Tujuan pemerintah kolonial Belanda saat itu adalah untuk keperluan ekspor. Pada tahun 1928 industri gula menghasilkan tiga perempat dari ekspor Jawa keseluruhan, dan industri ini telah menyumbang seperempat dari seluruh penerimaan pemerintah Hindia Belanda. Pada masa itu terdapat 178 pabrik gula yang mengusahakan perkebunan di Jawa dengan luas areal tebu yang dipanen kira-kira 200.000 hektar dengan produktifitas 14,8 persen dan rendemen mencapai 11-13,8 persen. Besarnya produktivitas tebu telah menghasilkan hampir 3 juta ton gula dimana hampir separuhnya diekspor (sekitar 2,4 juta ton).

¹ Mubyarto, 1989, *Pengantar Ekonomi Pertanian*, Jakarta : Edisi Ke-tiga, LP3S, Hal. 4.

Hal tersebut yang menjadikan Indonesia pernah menjadi ekportir terbesar kedua setelah Kuba.

Sistem pola tanam pada masa pemerintahan Hindia Belanda yaitu dengan *cultuurstelsel* dan sistem glebagan. Sistem glebagan merupakan sistem pola tanam yang menerapkan perguliran komoditas tanaman. Komoditas tanaman yang digulir adalah padi, palawija dan tebu. Setiap setahun sekali pelaksanaan sistem glebagan ini dievaluasi oleh pemerintah setempat.

Pada masa awal kemerdekaan terdapat ketidakstabilan perekonomian dalam negeri yang berimbas pada industri gula. Produksi gula terus mengalami penurunan selama beberapa tahun berikutnya. Keterpurukan industri gula yang terjadi di Indonesia mendorong Presiden Soeharto untuk meningkatkan produksi pertanian. Sistem pengusahaan tebu diubah oleh Presiden Soeharto melalui Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1975.² Inpres No. 9 Tahun 1975 ini mengganti sistem pola tanam yang semula menganut sistem glebagan menjadi sistem Tebu Rakyat Intensif (TRI). Sistem TRI ini yang menjadikan petani sebagai produsen tebu utama dan pabrik gula sebagai mitra usaha petani serta membimbing petani dalam usaha taninya tersebut. Inpres No 9 Tahun 1975 menghendaki petani menjadi “tuan” di tanahnya sendiri. Namun pada pelaksanaannya, kebijakan tersebut banyak disalahgunakan. Banyak lahan petani yang dikuasai oleh oknum-oknum tertentu, dalam konteks ini yang dimaksud dengan oknum adalah para cukong yang membeli hak petani sebagai objek dari TRI.

² Mardianto dkk, 2005, *Peta Jalan (Road Map) dan Kebijakan Pengembangan Industri Gula Nasional*, Forum Penelitian Agro-Ekonomi Volume 23 No. 1, Juli 2005, hal. 19-37.

Namun di era reformasi saat ini, pola penanaman tebu kembali kepada sistem kolonial Belanda, yaitu pelaksanaannya diatur oleh pabrik gula dengan cara menyewa lahan milik petani. Pabrik gula bertanggung jawab terhadap semua tanaman dan penggilingan tebu, sedangkan petani hanya menyewakan tanah miliknya kepada pabrik gula.

Pemanfaatan lahan tanah itu diberikan kepada penyewa dalam bentuk perjanjian tertulis berupa perjanjian sewa-menyewa lahan tanah pertanian oleh pemilik lahan di Kelurahan Daleman Tulung Klaten dengan pihak penyewa yaitu PG. Gondang Baru PTPN IX berupa perjanjian tertulis dalam bentuk perjanjian baku, yaitu yang telah ditentukan sepihak oleh PG. Gondang Baru PTPN IX atas isi perjanjian sewa lahan tanah dengan format baku yang telah disiapkan khusus dengan aturan tertentu yang memuat luas tanah yang disewa dan syarat-syarat yang harus dipenuhi pada waktu pengajuan permohonan sewa, jumlah yang harus dibayar dan masa sewa yang diinginkan dalam format yang telah tersedia.

Sebagaimana diketahui perjanjian baku yang dipahami adalah dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa yang timbul antara pihak petani di Kelurahan Daleman Tulung Klaten dengan pihak penyewa yaitu PG. Gondang Baru PTPN IX, yang bentuknya sebagaimana bentuk perjanjian pada umumnya, yang diinginkan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa eksistensi perjanjian lahir karena persetujuan (*overeenkomst*) dan juga karena Undang-Undang.

Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih” dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan.³

Memahami pengertian Perjanjian atau *verbinten* secara umum mengandung arti: suatu hubungan hukum kekayaan / harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus memberikan kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan hukum itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum” / *rechts handeling*. Tindakan / perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak – pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi.⁴

Perjanjian yang terjadi antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa lahan tanah pertanian untuk penanaman bibit tebu, yang mengikatkan dirinya dengan isi perjanjian yang telah ditetapkan PG. Gondang Baru PTPN IX, menimbulkan hubungan hukum diantara keduanya, dalam bentuk perjanjian sewa-menyewa. Sewa menyewa atau *huur en verhuur* adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.⁵

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Seri Hukum Perikatan – perikatan yang lahir dari perjanjian*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hal. 20

⁴ M.Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, hal.7

⁵ Abdul Kadir, 2006, *Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 220

Dari pengertian tersebut mengandung arti bahwa perjanjian sewa lahan tanah antara petani pemilik lahan dengan penyewa yaitu PG. Gondang Baru PTPN IX merupakan: 1) Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan dalam hal ini pemilik lahan tanah yaitu petani kepada pihak penyewa yaitu PG. Gondang Baru PTPN IX. 2) Pihak yang menyewa menyerahkan sesuatu barang (dalam hal ini adalah lahan tanah) kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (*volledige genot*). 3) Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Pengertian sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1548 adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan, dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Sewa-menyewa merupakan persetujuan konsensual yang bebas bentuknya, sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan atau yang diperjanjikan, secara lisan maupun tulisan, yang objek nya meliputi segala jenis benda bergerak maupun tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, jadi objek sewa-menyewa adalah yang dapat dipersewakan, dengan harga sewa yang sesuai dengan kesepakatan berdasarkan kebiasaan dan kepatutan. Pada Sewa-Menyewa, barang yang menjadi objek sewa-menyewa tadi bukan untuk dimiliki. Tapi hanya untuk dinikmati.⁶

⁶ M.Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal. 222

Atas dasar penikmatan inilah memungkinkan terjadinya persetujuan sewa-menyewa, artinya untuk penggunaan penikmatan yang diberikan kepada si penyewa, sipenyewa tersebut harus menyerahkan *kontraprestasi* berupa sejumlah pembayaran tertentu (uang sewa) penikmatan sebagai salah satu unsur yang ditekankan pada pasal 1548 KUH Perdata, sebagai apa yang disebut haknya penyewa, sedangkan pembayaran merupakan wujud dari prestasi/ kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyewa atas penikmatan yang diterimanya yang telah diberikan oleh pemilik barang/ yang menyewakan, pembayaran yang dilakukan si penyewa merupakan hak dari pemberi sewa bagi pembayaran atas kewajibannya menyerahkan barang untuk dinikmati oleh penyewa.

Perjanjian sewa-menyewa yang terjadi atas lahan tanah pertanian antara petani di Kelurahan Daleman Tulung Klaten dengan pihak penyewa yaitu PG. Gondang Baru PTPN IX, tidak berbeda dengan bentuk perjanjian sewa-menyewa yang diinginkan oleh KUH Perdata sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1548 yaitu bentuk perjanjian yang terbentuk atas hubungan hukum yang tertuang dalam perjanjian sewa-menyewa yang disepakati kedua belah pihak yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban diantara keduanya, dalam bentuk perjanjian baku dimaksudkan sebagai hukum yang mengatur tentang perjanjian penyewaan lahan tanah secara tertulis.

Ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Sepakat yang dimaksud sebagai salah satu syarat perjanjian adalah sepakat mereka yang mengikatkan diri dalam isi perjanjian yang disetujui yang dikenal sebagai azas konsensualitas. Arti azas konsensualitas ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.⁷ Memperhatikan bentuk perjanjian sewa lahan tanah merupakan bentuk hubungan hukum yang menjadi isi dari perjanjian yang terjadi antara petani disatu pihak dan penyewa dipihak lainnya, dalam perjanjian baku terpenuhinya unsur sepakat, ketika detik ditanda-tanganinya perjanjian penyewaan lahan tanah yang disepakati oleh pihak penyewa diatas, dalam format perjanjian yang telah disiapkan PG. Gondang Baru PTPN IX sesuai isi permohonan yang diinginkan pihak penyewa.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : "KAJIAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN KEMITRAAN ANTARA PG. GONDANG BARU PTPN IX DENGAN KELURAHAN DALEMAN TULUNG KLATEN".

B. Pembatasan Masalah

Agar penelitian dapat berjalan secara terarah dalam hubungannya dengan pembahasan permasalahan, maka diperlukan pembatasan masalah yang diteliti. Pembatasan ini setidaknya memberikan gambaran kemana arah penelitian dan memudahkan penelitian dalam menganalisis permasalahan yang sedang diteliti.

⁷ Subekti, 1984, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, hal. 15

Penelitian ini dibatasi pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten.

C. Rumusan Masalah

Di dalam penelitian skripsi ini diperlukan adanya penelitian yang dapat memberikan arah yang menuju pada tujuan yang ingin dicapai, sehingga dalam hal ini diperlukan adanya perumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan di dalam penulisan skripsi ini agar dapat terhindar dari kesimpangsiuran dan ketidakkosistenan di dalam penulisan.

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk dan isi / konstruksi dari perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten ?
2. Hambatan-hambatan yang ditimbulkan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui bentuk dan isi / konstruksi dari perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten.

2. Mengetahui hambatan-hambatan yang ditimbulkan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten.

E. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu :

1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan khasanah pengetahuan di bidang hukum tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten.

2. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pada khususnya.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan suatu metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan / perundang-undangan atau hukum yang sedang

berlaku secara efektif.⁸ Dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten.

2. Sifat Penelitian

Spesifikasi di dalam penulisan hukum ini bersifat deskriptif analitis. Suatu penulisan deskriptif analitis berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

⁸ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hal 10.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, dalam hal ini diperoleh dengan wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama dengan pihak PG. Gondang Baru PTPN IX selaku penyewa dan kelompok tani di Desa Daleman Tulung Klaten selaku pihak yang menyewakan.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.⁹

b. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk

⁹ Soetrisno Hadi, 1986, *Metodologi Research Jilid II*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Hal. 26

uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.¹⁰

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

G. Sistematika Skripsi

Untuk memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Op Cit.* Hal. 10.

BAB II : LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
2. Asas-Asas Perjanjian
3. Jenis-Jenis Perjanjian
4. Syarat Sah Perjanjian
5. Prestasi dan Wanprestasi
6. Berakhirnya Perjanjian

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak
3. Mengulang-sewakan (*onderverhuur*)
4. Risiko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa
5. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa
6. Syarat Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk dan isi / konstruksi dari perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan Kelompok Tani Di Desa Daleman Tulung Klaten.

B. Hambatan-hambatan yang ditimbulkan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PG. Gondang Baru PTPN IX dengan Kelompok Tani Di Desa Daleman Tulung Klaten

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran