

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dan dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia, manusia masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UU PA) baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual.

Untuk memenuhi kebutuhan atas tanah, penguasaan terhadap tanah dapat dilakukan dalam bentuk kepemilikan terhadap tanah dan dapat pula dilakukan dalam bentuk sewa menyewa terhadap tanah. Sewa menyewa terhadap tanah untuk dapat menguasai tanah dalam jangka waktu tertentu dilakukan dengan adanya perjanjian antara pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹ Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. (Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).²

Umumnya bentuk perjanjian dalam hal sewa menyewa itu adalah perjanjian tertulis. Dalam perjanjian yang dibuat oleh PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali berbentuk perjanjian tertulis. Perjanjian tertulis ini memuat perjanjian antara pihak PT. Waskita Karya sebagai pihak penyewa dengan warga Boyolali. Bahwa pihak perusahaan dan pihak wargalah yang membuat perjanjian tersebut dan disertai dengan ketentuan-ketentuan hukum tentang sewa menyewa didalamnya. Setelah perjanjian sewa menyewa antara PT. Waskita Karya dan warga Boyolali telah disepakati

¹ R.Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hal.1

² R.Subekti, 1989, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 39

maka kedua belah pihak menandatangani perjanjian tersebut apabila kedua belah pihak telah setuju dengan semua ketentuan-ketentuan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Dengan adanya perjanjian tertulis tersebut maka akan ada kepastian hukum dan tanggung jawab hukum terhadap masing-masing pihak.

Sewa menyewa tanah terjadi antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali melalui adanya proses tawar menawar antara kedua belah pihak. Pihak PT. Waskita Karya mengajukan penawaran kepada warga Boyolali berupa sejumlah uang untuk dapat menyewa tanah milik warga, kemudian warga mengajukan harga yang diharapkan untuk dapat menyewakan tanahnya kepada PT. Waskita Karya, setelah adanya penawaran harga dari kedua belah pihak, maka kedua belah pihak menyepakati harga yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Setelah terdapat kesepakatan mengenai harga, PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali membuat perjanjian sewa menyewa yang memuat ketentuan mengenai sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan Warga Boyolali. Perjanjian sewa menyewa dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak, perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali bukan merupakan perjanjian baku. Perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali bersifat konsesnsuil, Setelah kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan maka timbul hubungan hukum antara kedua belah pihak. Hubungan hukum yang terjadi antara kedua belah pihak ini akan menimbulkan adanya hak dan kewajiban masing-masing dari kedua belah pihak. Dalam hal ini para pihak sama-sama mempunyai pertanggung

jawaban hukum, apabila ada salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak jika demikian maka ia harus mempertanggung jawabkan berdasarkan wanprestasi dan jika salah satu pihak melakukan kesalahan lain yang melanggar peraturan-peraturan baik tertulis atau tidak tertulis maka ia harus mampu bertanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk membuat suatu penelitian, dengan judul **“TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH ANTARA PT. WASKITA KARYA DENGAN WARGA BOYOLALI”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis merumuskan dan menuliskan rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali?
2. Bagaimana peraturan serta hak dan kewajiban yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali?

C. Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan Penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga Boyolali.
2. Untuk mengetahui peraturan serta hak dan kewajiban yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan warga.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi penulis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengetahuan dan wawasan tentang ilmu hukum terutama dalam hal hukum perdata yaitu tentang perjanjian sewa menyewa. Sehingga dengan adanya penelitian ini, penulis dapat memahami tentang tanggung jawab hukum suatu perjanjian sewa menyewa serta dapat mengembangkan kemampuan penulis dalam bidang ilmu hukum yang nantinya dapat menjadi bekal untuk penulis ketika terjun langsung ke masyarakat atau ke lapangan.

2. Manfaat bagi Hukum

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan ilmu pengetahuan tentang ilmu hukum khususnya hukum perdata yaitu tentang perjanjian sewa menyewa tanah.

3. Manfaat bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi masyarakat, sebagai ilmu agar masyarakat faham tentang bagaimana peraturan serta hak dan kewajiban dan tanggungjawab hukumnya dalam hal melakukan perjanjian sewa menyewa tanah.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan penulis sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif, karena yang diteliti adalah aspek hukum, norma-norma hukum serta asas-asas hukum tentang tanggung jawab hukum terhadap perjanjian sewa tanah.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif, karena dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan secara sistematis dan menyeluruh tentang perjanjian sewa menyewa, hak dan kewajiban serta tanggung jawab hukumnya apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

3. Sumber Data

a. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan. Adapun data yang diperoleh oleh peneliti antara lain:

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan penulis adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku-buku hukum, tesis dan disertai hukum dan jurnal hukum yang didalamnya mencakup tentang perjanjian sewa menyewa serta tanggung jawab hukum terhadap perjanjian sewa menyewa tanah.

b. Data Primer

Yaitu data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan. Adapun penelitian yang dilakukan untuk memperoleh data primer antara lain:

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di lokasi tanah yang disewa oleh PT. Waskita Karya di area jembatan kali Cengger.

2. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini pihak yang terkait pada perjanjian sewa menyewa tanah adalah pihak warga yang menyewakan tanah dengan pihak penyewa yaitu PT. Waskita Karya.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Yaitu metode yang dilakukan dengan cara menghimpun, mengumpulkan dan mempelajari buku-buku, karya ilmiah, jurnal, internet dan sumber lainnya mengenai perjanjian sewa menyewa dan tanggung jawab hukum yang terdapat dalam bahan hukum hukum primer dan bahan hukum sekunder.

b. Studi Lapangan

Yaitu metode yang dilakukan secara langsung ke objek penelitian, metode yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Menyusun Daftar Pertanyaan

Yaitu dengan cara menyusun beberapa daftar pertanyaan yang akan diajukan oleh pihak yang menyewa tanah.

2. Wawancara

Yaitu dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan secara langsung kepada pihak yang menyewa tanah.

5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis *deskriptif-kualitatif*, karena dalam penelitian ini penulis akan menganalisa tentang peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur atau bahan bacaan yang berhubungan dengan tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah, setelah itu dianalisis secara kualitatif, dicari pemecahannya dan kemudian dapat diambil kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pengertian Tanah
- B. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa
- C. Pihak-pihak yang melakukan Sewa- menyewa Tanah
- D. Perjanjian antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian Sewa-
menyewa
- E. Hubungan hukum bagi pihak-pihak yang melakukan Sewa-
menyewa
- F. Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian Sewa-menyewa
- G. Peraturan Hukum yang Berlaku dalam Perjanjian Sewa-
Menyewa
- H. Tanggung Jawab Hukum atas dasar Wanprestasi dan perbuatan
melawan hukum
- I. Resiko dalam Perjanjian Sewa-menyewa
- J. Overmacht dalam Perjanjian Sewa-menyewa
- K. Ganti rugi dalam Perjanjian Sewa-menyewa

L. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT. Waskita Karya dengan Warga Boyolali.
- B. Peraturan serta Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah antara PT. Waskita Karya dengan Warga Boyolali.
- C. Tanggungjawab Hukum apabila Salah Satu Pihak melakukan Kesalahan atas Dasar Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara PT. Waskita Karya dengan Warga Boyolali.

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN