

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia memperoleh devisa dari berbagai sumber penghasilan, salah satunya adalah sektor pariwisata. Sehingga, terdapat berbagai program untuk meningkatkan sektor wisata yang telah disusun pemerintah Indonesia seperti mengupayakan produk wisata baru, penambahan dan perkembangan kawasan pariwisata, kemudahan akses akomodasi, dan promosi *digital marketing* yang memadai.¹

Perkembangan potensi pariwisata di seluruh wilayah Indonesia memiliki dampak positif, salah satunya adalah fokus pemerintah dalam pembangunan sektor pariwisata nasional. Selain itu, otonomi daerah juga memperoleh keuntungan karena adanya pendapatan yang signifikan atas sektor andalan dalam memperoleh penghasilan, yakni sektor wisata lokal.

Terdapat potensi tinggi di berbagai sektor pariwisata yang dimiliki oleh Provinsi Jawa Tengah. Provinsi tersebut memiliki keunggulan karena memiliki lokasi yang sangat strategis karena berada dipusat aktivitas perekonomian di Pulau Jawa. Sedangkan, terdapat obyek wisata yang memiliki latar belakang sejarah, budaya, dan wisata alam di Kota Semarang sebagai pusat pemerintahan Provinsi Jawa Tengah. Sedangkan, Kabupaten Rembang merupakan salah satu daerah di Jawa Tengah yang memperoleh

¹ Indrayati Ariyani, Setyaningsih Wahyu, "Mengungkap Potensi Kabupaten Rembang Sebagai Geowisata dan Laboratorium Lapangan Geografi" Jurnal Geografi, Vol.14, No.1, 2017, hlm. 2

dampak positif karena terdapat kebijakan pengembangan potensi wisata yang telah dilakukan oleh Pemerintah Provinsi dan Daerah secara optimal.²

Kabupaten Rembang merupakan suatu daerah yang berhadapan dengan Kabupaten Pati di bagian barat, Kabupaten Blora di selatan, dan Teluk Rembang di Utara. Terdapat daya tarik utama yang dimiliki Kabupaten Rembang sehingga menarik perhatian dan pengunjung berbagai wisatawan lokal atau mancanegara. Salah satunya wisata di Kabupaten Rembang yang sudah lama ada yaitu Taman Rekreasi Pantai Kartini.

Berdasarkan catatan sejarah, pada tahun 1827 merupakan waktu pendirian wisata paling populer di Kabupaten Rembang, yaitu Taman Rekreasi Pantai Kartini. Pembangunan tempat wisata ini tidak terlepas dari andil pemerintah kolonial belanda saat masih menjajah Indonesia di masa lampau. Hal tersebut dibuktikan dengan ditemukannya catatan sejarah yang terdapat pada lokasi wisata tersebut yang diperkirakan berfungsi sebagai gedung pertemuan dan tempat pesta orang-orang belanda.³ Terdapat kemudahan akses dalam menjangkau Taman Rekreasi Pantai Kartini, seperti kemudahan kendaraan pribadi dan angkutan umum untuk dalam mengakses tempat wisata tersebut. Di lain pihak, terdapat berbagai fasilitas yang ada di Taman Rekreasi Pantai Kartini sendiri meliputi kolam renang Putri Duyung, Mandi bola, bebek air, mobil-mobilan, bioskop 3D dan sepeda gantung, wisata kuliner, outbond, kebun binatang mini, dan lapangan voli pantai.

² Pratiwi Desta, Skripsi: "*Sport Industry Dampo Awang Beach Taman Rekreasi Pantai Kartini di Kabupaten Rembang Tahun 2019*" (Semarang: UNNES, 2019), Hlm.3

³ Nugraha Denny Widya, Skripsi: "*Manajemen Pengelolaan Dampo Awang Beach Taman Rekreasi Pantai Kartini Kabupaten Rembang Tahun 2014*" (Semarang: UNNES, 2014) Hlm.2

Tempat wisata ini sekarang dikelola oleh Pemerintah Daerah dan disewakan oleh pihak kedua Budi Dermawan pada hari senin tanggal 21 September 2020 yang mana perjanjian sewa menyewa Pengelolaan Barang Milik Daerah Nomor 032/1760/2020 tanggal 8 Agustus 2020 yang pada saat itu melakukan persetujuan pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) yang berupa sebagian tanah, bangunan kolam renang dan bangunan pendukung di kawasan Taman Rekreasi Pantai Kartini Rembang.⁴

Sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 yang mana sudah diatur mengenai Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 yang mana menjelaskan tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sedangkan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Dimana rincian obyek sewa menyewa barang milik daerah yang dimana didalam perjanjiannya tanah milik Kabupaten Rembang dengan luas 17.190 M² sedangkan tanah yang di sewakan dengan luas 3.036 M² dan kolam renang 375 M² serta bangunan pendukung 366 M².

Berdasarkan uraian penulisan tertarik untuk meneliti dan menyusun dalam penulisan ini dengan judul: **PENGELOLAAN BARANG MILIK DAERAH (Studi Perjanjian Pengelolaan Kawasan Taman Rekreasi Pantai Kartini di Kabupaten Rembang)**.

⁴ Dermawan Budi , 2020, *Perjanjian Sewa Pengelolaan Barang Milik Daerah Kabupaten Rembang Berupa Sebagian Tanah, Bangunan Kolam Renang Dan Bangunan Pendukung Di Kawasan Taman Rekreasi Pantai Kartini Rembang*, Rembang, Hlm. 1.

B. Rumusan Masalah

Penulis telah merumuskan dua rumusan masalah menurut pemaparan di atas, yakni:

1. Bagaimana hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian pengelolaan kawasan taman rekreasi pantai Kartini di Kabupaten Rembang ?
2. Bagaimana tanggung jawab dari pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengelolaan kawasan taman rekreasi pantai Kartini di Kabupaten Rembang?

C. Tujuan Penelitian

Sedangkan, terdapat dua tujuan dalam pelaksanaan penelitian ini, yakni:

- A.** Untuk mengetahui hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian pengelolaan kawasan taman rekreasi pantai Kartini di Kabupaten Rembang.
- B.** Untuk mengetahui tanggung jawab dari pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengelolaan kawasan taman rekreasi pantai Kartini di Kabupaten Rembang.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat digunakan oleh orang banyak merupakan suatu keharusan yang dimiliki oleh suatu penelitian. Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada berbagai pihak, yakni:

1. Manfaat Secara Teoritis

Hasil dari studi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang perjanjian Pengelolaan Barang Milik Daerah dan dapat memiliki manfaat

sebagai sumbangsih ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum secara umum dan hukum perdata secara khusus sehingga memiliki manfaat sebagai referensi pada studi yang dikembangkan di masa mendatang.

2. Manfaat Secara Praktis

Penulis berharap temuan studi ini menghasilkan sebuah solusi tentang masalah penelitian dan dapat menggambarkan secara terperinci tentang studi dengan topik yang sejenis. Di lain pihak, penulis berharap bilamana temuan studi ini dapat memberikan informasi dan pemahaman terkait Perjanjian Pengelolaan Kawasan Taman Rekreasi Pantai Kartini di Kabupaten Rembang.

E. Kerangka Pemikiran

1. Subyek Hukum, Obyek Hukum dalam perjanjian sewa menyewa

“*Huur over huur*” merupakan sebuah istilah dalam bahasa Belanda yang memiliki arti sewa menyewa, yakni penggunaan suatu barang yang membutuhkan uang sebagai alat pembayarannya.⁵ Sedangkan dalam pasal 1548 KUHPerdata terdapat penjelasan tentang sewa menyewa yaitu aktivitas perjanjian dimana terdapat suatu pihak yang secara terikat memberikan wewenang pada pihak lain atas suatu obyek atau barang dalam periode tertentu atas imbalan berbentuk pembayaran yang bernilai, sehingga dapat digunakan oleh pihak penyewa.⁶

⁵ Hilman Hadikusumo, 1984, *Bahasa Hukum Indonesia*, Dalam A.A. Pradnyaswari, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent A Car)*, Badan Keluarga Berencana dan Pemberdayaan Perempuan Kota Denpasar, Hlm 121.

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2005, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.Hlm. 381.

Sedangkan M.Yahya Harahap menjelaskan pengertian sewa menyewa yakni sebuah perjanjian antara dua pihak, yakni pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dimana pihak penyewa dapat menggunakan obyek yang disewanya secara penuh dalam periode tertentu dengan pembayaran sebagai imbalannya.⁷ Jadi dari pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa pihak yang bertanggung jawab dalam persetujuan sewa menyewa ialah pihak penyewa dan pihak pemilik obyek atau barang yang menyewakan. Menurut Salim, pengertian dari pihak penyewa dan pihak pemilik atau pihak yang menyewakan ialah suatu lembaga berbadan hukum atau individu yang menyewakan satu obyek atau benda pada pihak lain. Sementara itu, penyewa ialah suatu lembaga berbadan hukum atau individu menyewa suatu obyek atau barang dari pihak lain.⁸

Terdapat obyek dan subyek sebagai dua unsur penting dalam ketentuan sewa menyewa. Pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa berperan sebagai subyek. Sedangkan, barang atau benda merupakan obyek dalam ikatan sewa menyewa dimana kedua hal tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

Aktivitas sewa-menyewa memiliki beberapa pihak yang terlibat, yakni:

1. Pihak yang menyewakan

Suatu lembaga berbadan hukum atau individu yang berperan sebagai pihak yang menyewakan suatu benda atau obyek tertentu pada pihak lain agar dapat digunakan dalam rentang waktu tertentu. Pihak

⁷ M. Yahya Harahap, 2006, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 220.

⁸ Salim. H.S, 2010, HUKUM KONTRAK, Sinar Grafik, Jakarta, Hlm. 59.

ini tidak harus suatu individu atau Lembaga yang memiliki benda atau obyek tersebut, tetapi seluruh individu yang memiliki kuasa dalam memberikan wewenang penggunaan benda atau obyek tersebut pihak lain.

Terdapat berbagai ketentuan dalam Pasal 1550 KUHPerdara yang mewajibkan pihak yang menyewakan dalam berbagai hal, yakni:

- a. Memberikan obyek atau benda yang disewakan pada pihak yang menyewa.
- b. Menjaga benda atau obyek perjanjian agar dapat digunakan sedemikian mestinya.
- c. Menjamin kenyamanan pihak penyewa dalam menggunakan atau memanfaatkan obyek atau benda yang disewa selama periode sewa menyewa.

2. Pihak Penyewa

Suatu lembaga berbadan hukum atau individu yang berperan sebagai pihak yang menyewakan suatu obyek atau benda pada pihak lain. De Burger dan Hofmann menyatakan definisi obyek atau benda yang dapat disewakan yaitu benda yang dapat tumbuh dan berkembang. Sedangkan Vollmar, Van Brekel dan Asser memiliki gagasan lain yakni bukan benda dapat tumbuh dan berkembang saja yang berperan sebagai obyek sewa, namun juga yang memiliki kewenangan dalam bidang persewaan. Gagasan tersebut didukung oleh keputusan Hoge Raad yang menjelaskan adanya potensi wewenang

dalam memburu hewan sebagai aktivitas persewaan (*jachtrecht*) pada 8 Desember 1992.⁹

Terdapat berbagai hak yang dimiliki pihak penyewa, yakni:

- a. Menggunakan obyek atau benda yang disewakan.
- b. Mendapatkan jaminan kenyamanan ketika menggunakan obyek atau benda selama periode sewa.
- c. Memiliki hak untuk memperoleh jaminan perbaikan apabila benda atau obyek yang disewa mengalami kerusakan dalam periode sewa sebagai bentuk tanggung jawab pemilik sewa.

Pihak yang menyewakan dan pihak penyewa berperan sebagai subyek dalam ikatan sewa menyewa. Sedangkan, obyek atau benda yang bergerak maupun sebaliknya berperan sebagai obyek sewa dalam perjanjian tersebut.

2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa

Terdapat ketentuan harga sewa yang telah disetujui sebagai kewenangan dari pihak yang menyewakan. Sedangkan, dalam ikatan sewa-menyewa, pihak yang menyewakan memiliki berbagai kewajiban yang harus dipenuhi, yakni:

- a. Pasal 1552 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban bertanggung jawab atas bebasnya kecatatan obyek atau benda yang disewakan.
- b. Pasal 1551 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban untuk memperbaiki benda yang disewakan dalam periode sewa.

⁹ Warjono Projudikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung. Hlm. 50.

- c. Pasal 1550 ayat 2 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban untuk menjamin benda yang disewakan dapat digunakan sebagaimana mestinya sehingga pihak yang menyewakan harus memelihara benda tersebut.
- d. Pasal 1550 ayat 1 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban penyerahan benda yang disewakan pada pihak yang menyewa.

Sedangkan, dalam ketentuan sewa menyewa, terdapat kewajiban yang dimiliki pihak penyewa, yakni:

- a. Dalam Pasal 1560 KUHPerdara mengatur tentang kewajiban membayar biaya sewa sesuai dengan perjanjian. Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri¹⁰.
 - b. Menggunakan obyek atau benda yang disewa sesuai dengan ketentuan sewa.
3. Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa

Terdapat dua alasan terjadinya kasus dimana suatu pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian atau dikenal dengan tindakan wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad, yakni:

- a. Alasan kelalaian atau kesengajaan pihak penyewa sehingga hal tersebut menjadi kesalahannya.
- b. Alasan dimana penyewa tidak salah karena terjadinya *force majeure* atau keadaan terpaksa.¹¹

¹⁰ <https://suduthukum.com/2017/07/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-htlm> diakses 22 September 2021 Pukul 20:30 WIB

¹¹ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Citra Aditiya Bakti, Bnadung, Hlm. 14

Terdapat sanksi yang dapat diberikan bagi penyewa yang telah melanggar perjanjian, yakni: ¹²

- a. Memenuhi perjanjian apabila terdapat kemungkinan untuk dilanjutkan atau terjadinya pembatalan yang dilengkapi dengan adanya biaya ganti rugi. Hal ini diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara.
- b. Siap bertanggungjawab untuk membiayai biaya persidangan apabila hal tersebut berlanjut ke pengadilan.
- c. Dalam Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara terdapat peraturan yang menjelaskan bahwa pengalihan risiko berpindah pada pihak yang menyewa semenjak adanya wanprestasi.
- d. Terjadi kembalinya pada keadaan sebelum perjanjian dimulai apabila terjadi pembatalan perjanjian sebagai pemecahan masalah.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian ialah suatu aktivitas yang dilaksanakan oleh penulis guna memperoleh berbagai informasi penting dalam menyelesaikan masalah studi. Dalam memecahkan permasalahan, penulis melaksanakan metode penelitian yang disebut:

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan normatif (doktrinal)

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan doktrinal (Normatif), yakni sebuah metode dimana penulis akan mengonsepskan berbagai norma-norma, hukum, dan peraturan perundang-undangan yang disusun oleh berbagai pejabat atau lembaga negara.

¹² *Ibid*, Hlm.24

Terlepas dari berbagai institusi yang terdapat di ruang lingkup masyarakat, hukum dipercaya sebagai sebuah suatu yang absolut. Sehingga, pembahasan dan penelaah yang dilaksanakan dibatasi oleh berbagai ketentuan tertulis yang berkaitan erat pada obyek yang dipelajari. Penemuan hukum *in-concreto* dan inventarisasi peraturan perundang-undangan merupakan dua pendekatan normative yang dipilih penulis dalam studi ini, dari beberapa jenis metode pendekatan normatif yang umum digunakan.

2. Jenis Penelitian

Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang dilaksanakan oleh peneliti dalam studi ini. Hal ini dilakukan agar dapat memaparkan berbagai keterkaitan hukum yang terdapat perjanjian dan tanggung jawab dari pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengelolaan kawasan taman rekreasi pantai Kartini di Kabupaten Rembang.

3. Sumber dan Jenis Data

Data sekunder merupakan jenis dan sumber data yang digunakan penulis dalam studi ini, yakni akta perjanjian pengelolaan Kawasan Taman Rekreasi Pantai Kartini Rembang.

4. Metode Pengumpulan Data

Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dimana berbagai dokumen yang berhubungan erat dengan obyek penelitian akan dikaji secara mendalam dalam studi ini. Penulis

akan mengkaji akte perjanjian pengelolaan Kawasan Taman Rekreasi Pantai Kartini Rembang.

5. Metode Analisis Data

Penggunaan logika deduktif sebagai bagian dari analisis kualitatif digunakan oleh penulis dalam tahapan Analisa data, terdiri atas: Penulis akan mengkaji berbagai gagasan para ahli hukum, peraturan perundang-undangan, dan bahan pustaka. Kedua, penulis akan mengidentifikasi obyek studi hukum, yakni perjanjian pengelolaan Kawasan Taman Rekreasi Pantai Kartini Rembang. Ketiga, menemukan dan menguraikan premis mayor dan premis minor. Kemudian peneliti akan melaksanakan perbandingan akta perjanjian Kerjasama investasi reklamasi sebagai premis minor dengan peraturan perundang-undangan sebagai premis mayor. Terakhir, penulis akan menyimpulkan temuan studi sebagai jawaban rumusan masalah.

G. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penelitian ini terdapat 4 bab. Untuk mempermudah pemahaman sistematika memuat uraian dari isi penelitian menjadi beberapa bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran

F. Metode Penelitian

G. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian Secara Umum

A. Pengertian Perjanjian

B. Asas-Asas Hukum Perjanjian

C. Para Pihak Dalam Perjanjian

D. Obyek Perjanjian

E. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

F. Overmacht dan Akibat Hukum

B. Perjanjian Sewa-Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

2. Subyek Perjanjian Sewa-Menyewa

3. Obyek Perjanjian Sewa-Menyewa

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

5. Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

6. Overmacht Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Subjek Perjanjian Hukum

2. Objek Perjanjian Hukum

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya

5. Overmacht dan Akibat Hukumnya

B. Pembahasan

1. Tentang Subjek Hukum
2. Tentang Obyek Hukum
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak
4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya
5. Overmacht dan Akibat Hukumnya

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA