PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BANGUN ATAS TANAH MILIK DI KABUPATEN BATANG

Skripsi

Skripsi Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program kekhususan Hukum Perdata

Diajukan oleh :

BRAMANTIO ZAIN PRATAMA

NIM. 30301800102

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BANGUN ATAS TANAH MILIK DI KABUPATEN BATANG

Skripsi

Skripsi Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program kekhususan Hukum Perdata

Diajukan oleh :

Bramantio Zain Pratama

NIM. 30301800102

Dosen Pembimbing

Dr. Arpangi, S.H., M.H
NIDN : 0611066805

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BANGUN ATAS TANAH MILIK DI KABUPATEN BATANG

Diajukan oleh :

BRAMANTIO ZAIN PRATAMA

NIM. 30301800102

Telah disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

Dr. Arpangi, S.H., M.H
NIDN : 0611066805

Pada Tanggal, 15 Desember 2021

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BANGUN ATAS TANAH MILIK DI KABUPATEN BATANG

Dipersiapkan dan disusun oleh

Bramantio Zain Pratama
30301800102

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 27 Desember 2021

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

Dr. H. D. Djunaedi, S.H, Sp.N
NIDN: 88-9782-3420

Anggota,

Denny Suwondo, S.H, M.H
NIDN: 06-0710-6301

Anggota,

Dr. Arpangi, S.H, M.H
NIDN: 06-1106-6805

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Unissula

Prof.Dr.H. Gunarto, S.H, S.E.Akt, M.Hum
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bramantio Zain Pratama

NIM : 30301800102

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BANGUN ATAS TANAH MILIK DI KABUPATEN BATANG

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 29 Desember 2021

Bramantio Zain Pratama

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Bramantio Zain Pratama
NIM	:	30301800102
Program Studi	:	S1 Ilmu Hukum
Fakultas	:	Hukum
Alamat Asal	:	JL.DR. CIPTO NO.22A BATANG
No. HP/Email	:	085325495544/brambtg@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BANGUN ATAS TANAH MILIK DI KABUPATEN BATANG

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 29 Desember 2021

Yang menyatakan

METERAI TEMPEL 73AJX587248554

Bramantio Zain Pratama

NIM: 30301800102

vi

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Puji syukur kehadirat Allah SW, yang telah memberikan segala limpahan, rahmat, taufiq, hidayah, serta inayah-Nya sehimngga penulisa dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat seta salam senantiasa kita haturkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai penerang kalbu bagi umatnya. Atas doa serta bantuan dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan berjudul "PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BANGUN ATAS TANAH MILIK DI KABUPATEN BATANG"

.Penulisan skripsi ini dilakukan untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang. Skripsi ini mungkin tidak dapat terselesaikan oleh penulis tanpa bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dengan tulus kepada yang terhormat :

1. Allah SWT, Karena tanpa rejeki, umur, dan kesehatan yang diberikan oleh-Nya, penulis tidak akan mampu menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Drs Bedjo Santoso M.T., Ph.D Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum. Dekan Fakultas Hukum.
4. Ibu Dr. HJ. Aryani Witasari, S.H, M.Hum. ketua Program studi Strata satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H dosen pembimbing yang selalu memberikan arahan, pengetahuan serta motivasi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
6. Ibu Prof. Dr. Anis Mashdurohatun, S.H, M,Hum dosen wali.
7. Bapak/Ibu penguji yang telah memberikan kritik dan saran terhadap perbaikan skripsi ini.
8. Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang. Yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat dan mendapat balasan dari Allah SWT.

9. Bapak Ir. Totok Subiyanto M.M selaku Narasumber yang berkontribusi di dalam skripsi ini.
10. Sahabat-sahabatku yang selalu setia memberikan do'a serta dukungan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
11. Kedua orang tua tercinta Bapak Drs. Waluyo M.M dan Ibu Murdiana S.H yang tidak-hentinya mengrimkan doa dan memebrikan dudukungan dalam segalanya

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasi dan maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kata-kata di dalam penulisan ini yang kurang berkanan bagti para pihak tertentu. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, khusunya bagi penulis,umumnya bagi pembaca. Sekian dan terimakasi.

Wassalammu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh

Semarang, 29 Desember 2021
Penulis

Bramantio Zain Pratama

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

- Menghafal adalah cara yang susah payah untuk mengkoleksi informasi. Tapi dalam proses itu sesungguhnya kita tak dilatih menggunakan informasi itu buat memecahkan masalah.
- Jangan pernah takut gagal jika belum pernah mencobanya
- Barangsiapa yang menunjuki kepada kebaikan, maka ia akan mendapat pahala seperti pahala orang yang mengerjakannya.HR. Muslim.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT
2. Bapak dan Ibu tercinta
3. Segenap keluarga
4. Almamater FH UNISSULA
5. Sahabat-Sahabat yang selalu memberi semangat

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN iii

HALAMAN PERSETUJUAN iv

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH ..... **Error! Bookmark not defined.**

KATA PENGANTAR vii

MOTTO DAN PERSEMBAHAN vii

DAFTAR ISI x

ABSTRAK xiii

ABSTRACT xiv

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 3

C. Tujuan Penelitian 4

D. Kegunaan Penelitian 4

E. Terminologi 5

F. Metode Penelitian 15

G. Sistematika Penulisan 19

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 20

A. Tinjauan Tentang Perjanjian 20

1. Pengertian Perjanjian Secara Umum 20
2. Syarat Sahnya Perjanjian 23
3. Unsur-Unsur Perjanjian 26
4. Asas-Asas Perjanjian 27
5. Jenis-Jenis Perjanjian 29
6. Lahirnya perjanjian 31
7. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian 32
8. Berakhirnya perjanjian 33
9. Wanprestasi 34
10. Overmacht 37

B. Perjanjian menurut Islam 41
1. Pengertian Perjanjian 41
2. Asas Perjanjian Dalam Hukum Islam 42
3. Rukun dan Syarat Perjanjian 45
4. Perjanjian yang halal. 49
5. Pembatalan Perjanjian 50

C. Tinjauan Tentang Sewa Menyewa 51
1. Pengertian Sewa Menyewa 51
2. Hak dan kewajiban pihak penyewa 52
3. Macam-Macam perjanjian Sewa menyewa 53
4. Resiko Dalam Sewa menyewa 55

D. Tanah dan Hak-Hak atas Tanah 56
1. Tanah 56
2. Hak-Hak Atas Tanah 59

E. Ruang Lingkup Hak Milik dan Hak Guna Bangunan 61

1. Hak Milik..... 61
2. Hak Guna Bangunan..... 62
F. Hak Penguasaan Atas Tanah 65
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 68
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Bangun dan Penyelesaian Masalah..... 68
1. Pelaksanaan Perjanjain Sewa Bangun di Kabupaten Batang.....69
1.) Tahap survey 69
2.) Tahap Negosiasi 69
3.) Tahap Pelaksanaan Perjanji 70
2. Penyelesaian Masalah Bila Salah Satu Pihak Tidak Menepati Perjanjian (Wanprestasi) 71
(1) Musyawarah Mufakat Atau Jalur Non Litigasi 72
(2) Mediasi 72
(3) Jalur Hukum atau Jalur Litigasi 72
B. Hambatan-Hambatan dan Solusi 72
1. Hambatan dari Pemilik Tanah 73
2. Hambatan dari Penyewa..... 73
3. Hambatan dari Pihak Ketiga (Masyarakat/Pemerintah)..... 73
BAB IV PENUTUP 77
A. Kesimpulan..... 77
B. Saran..... 78
DAFTAR PUSTAKA 79

ABSTRAK

Pembangunan Nasional pada era sekarang diprioritaskan pada pembangunan infrastruktur penunjang utama seperti jalan, pelabuhan, pembangkit listrik dan lain-lain. Kabupaten Batangsalah satu kabupaten di Jawa Tengah yang beruntung karena mendapatkan 3 (tiga) Proyek Strategis Nasional (PSN) yaitu pelabuhan Batang, Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) terbesar di Asia dan Kawasan Industri Terpadu Batang. Dampak dari Proyek-Proyek Nasional ini berdatangan ke kabupaten batang sehingga dibatang muncul u UMKM baru seperti: Warung Makan, Mini Market,Parkir dan Kotrakan Tempat Tinggal.

Harga tanah juga menjadi mahal karena di Kawasan Proyek-Proyek banyak pengusaha kecil ingin membuka usaha tapi tidak memiliki lahan, sementara yang punya tanah tidak memiliki modal sehingga terjadilah kerjasama yang saling menguntungkan yaitu pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik biasanya untuk kegiatan Warung Makan, Mini Market, Parkir dan Rumah Kontrakan. Oleh sebab itu penulis tertarik dengan pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik dikabupaten batang, mulai dari tahapan survey, negosiasi dan pelaksanaan perjanjian serta ingin mengetahui hambatan-hambatan apa saja dalam pelaksanaannya serta bagaimana penyelesaiannya apabila salah satu pihak tidak menepati perjanjian (Wanprestasi)

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis yaitu pendekatan dengan ilmu hukum dibantu oleh ilmu sosial lainnya. Melalui pendekatan ini berarti dalam melakukan pengkajian tidak berdasar segi yuridis semata. Spesifikasi penelitian yang dilakukan adalah diskriptif analisis. Penelitian ini menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga lebih mudah difahami dan disimpulkan.

Berdasar penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah dikabupaten Batang, dimulai dari survey lapangan, dilanjutkan tahap negosiasi kemudian pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik, prinsip perjanjian diperlukan dan tidak ada paksaan dari pihak lain sesui pasal 1230 KUHPerdata.

Kata kunci : Perjanjian

ABSTRACT

National development in the current era is prioritized on the development of main supporting infrastructure such as roads, ports, power plants and others. Batang Regency is one of the regencies in Central Java that was lucky to get 3 (three) National Strategic Projects (PSN), namely the Batang port, the largest Steam Power Plant (PLTU) in Asia and the Batang Integrated Industrial Estate. The impact of these National Projects came to Batang Regency so that in Batang, new MSMEs emerged such as: Food Stalls, Mini Markets, Parking and Residential Rentals.

Land prices have also become expensive because in the Project Areas many small entrepreneurs want to open businesses but do not own land, while those who own land do not have capital so that there is a mutually beneficial cooperation, namely the implementation of a lease agreement on land owned usually for the activities of Warung Makan, Mini Market, Parking and Houses for Rent. Therefore, the author is interested in the implementation of the lease agreement on land owned by Batang Regency, starting from the survey, negotiation and implementation stages of the agreement and wants to know what obstacles are in its implementation and how to resolve it if one of the parties does not keep the agreement (Default)

The method used in this research is the sociological juridical method, namely the approach to legal science assisted by other social sciences. Through this approach, it means that the assessment is not based solely on the juridical aspect. The specification of the research conducted is descriptive analysis. This study analyzes and presents facts systematically so that they are easier to understand and conclude.

Based on this research, it was concluded that the implementation of the lease agreement on land in Batang Regency, starting from a field survey, continued with the negotiation stage and then the implementation of the lease agreement on owned land, the principle of the agreement is required and there is no coercion from other parties in accordance with Article 1230 of the Civil Code.

Keywords: Agreement

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerataan pembangunan nasional telah dirasakan oleh masyarakat Kabupaten Batangterutama telah hadir pembangunan pelabuhan batang. Kemudian dibangun proyek pembangkit listrik tenaga uap (PLTU) terbesar diasia, sekarang hadir pula proyek strategis Nasional lain yaitu kawasan industri terpadu batang yang digagas dan diresmikan oleh bapak presiden republik indonesia Bapak Ir Joko Widodo, dan telah masuk perusahaan asing sebanyak II Perusahaan dan 7 Perusahaan Nasional.

Sehubungan dengan maraknya investor-infestor tersebut otomatis akan terjadi geliat roda bisnis lain di Daerah ini baik barang maupun jasa, misalnya rumah makan, minimarket, tempat kos dan lain-lain.

Dampak dari pembangunan tersebut tanah di di wilayah yang berdekatan dengan proyek-proyek nasional tersebut menjadi lebih mahal baik harga jual maupun harga sewa bahkan harga tanah naik 1000 % dari harga 5 tahun yang lalu sehingga banyak sekali para pengusaha UMKM menyewa tanah kosong kemudian dibangun untuk usahanya atau diKabupaten Batangdikenal dengan sewa bangun.

Sewa bangun itu istilah di masyarakat Kabupaten Batang saja secara Nasional disebut sewa untuk bangunan, ini diatur dalam UU NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 44 Ayat (1) yaitu “ Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak atas

tanah dan berhak menggunakan atas tanah milik orag lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa" [1]

Didalam perjanjian menganut sistem terbuka, artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan atas benda tersebut bersifat memaksa. Dalam hal perjanjian sewa menyewa para pihak mengikatkan diri harus membuat pasal-pasal yang jelas.[2] System terbuka yang mengandung suatu azas kebebasan membuat perjanjian dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Didalam buku Subekti perjanjian sewa menyewa yaitu dimana satu pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan satu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar dengan harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang telah ditentukan.[3]Pihak penyewa memikul 2 (dua) kewajiban pokok yaitu:

a. Memelihara barang yang disewaitu sebaik-baiknya seolah-olah barang itu milik sendiri.
b. Membayar uang sewa pada waktunya

Perjajian sewa-menyewa, bertujuan memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas bendanya ia hanya memberikan suatu hak perseorangan

[1]http://abplawfirm.co.id, Hak Sewa Untuk Bangunan. Diakses pada tanggal 22 September 2021 pukul 20.15 WIB
[2]Wirjono Projodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bale Bandung, 1989
[3]Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermara, Jakarta. 1995

terhadap orang yang menyewakan barang, karena hak sewa bukanlah suatu kebendaan maka jika penyewa diganggu oleh pihak ketiga dalam melakukan haknya itu, ia tidak dapat secara langsung menuntut orang yang mengganggu itu tetapi ia harus mengajukan tuntutannya pada orang yang menyewakan.

Didalam pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik ini diharapkan kepada para pihak agar dapat mempunyai hubungan baik dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewanya. Dapat berjalan dengan efektif dan tidak ada pihak yang dirugikan. Dalam ilmu hukum perikatan-perikatan yang dilahirkan dari perjanjian atau kontrak, dengan adanya perjanjian sewa-menyewa kedua belah pihak dapat melakukan upaya hukum atau pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik berdasarkan latar belakang diatas dapat ditarik untuk membahas skripsi dengan judul "PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BANGUN ATAS TANAH MILIK DI KABUPATEN BATANG".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka dapat dibuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik di Kabupaten Batang dan Bagaimana tanggung jawab para pihak apabila salah satu pihak Wanprestasi
2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dan Bagaimana solusinya dalam pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik di Kabupaten Batang

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Pelaksaan Perjanjian Sewa Bangun Atas Tanah Milik di Kabupaten Batang dan Bagaimana Tanggung Jawab Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Wanprestasi
2. Untuk Mengetahui Apa Saja Kendala-Kendala Dalam Perjanjian Sewa Bangun Atas Tanah Milik di Kabupaten Batang dan Bagaimana Solusinya

D. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat secara jelas kepada masyarakat, adapun kegunaan dari penelitian ini yang diharapkan adalah:

1. Kegunaan Teoritis
   a. Penelitian ini dapat berkontribusi dalam pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik dimasa yang akan datang.
   b. Penelitian ini digunaka nuntuk menambah literature dibidang Hukum Acara Perdata.
   c. Penelitian ini dapat digunakan untuk menambah wawasan dan pengalaman peneliti dibidang Ilmu Hukum serta sebagai syarat dalam menyelesaikan Studi Strata I di Fakulas HukumUniversitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Kegunaan Praktis

Dapat menjadi referensi mengenai pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik, dan juga diharapkan mampu memberikan pemikiran terhadap pemikiran dan wawasan, khususnya bagi praktisi dibidang hukum.

E. Terminologi

Guna menghindari kesalahpahaman dalam penulisan hukum yang berjudul pelaksanaan perjanjian sewa bangunan atas tanah milik di Kabupaten Batang maka penulis menjelaskan penelitian hal-hal yang terkait dengan judul diatas yaitu:

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Berdasarkan Kamus Besar Indonesia pengertian perjanjian adalah "persetujuan (tertulis atau lisan) yang dibuat oleh dua belah pihak atau lebih masing-masing berjanji akan mentaati apa yang disebutkan dalam perjanjian itu sedang definisi perjanjian berdasar pasal 1313 KUHPerdata perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih [4]

Adapun pengertian perjanjian menurut beberapa ahli antara lain :

[4]Salim HS, Teori Dalam Hukum. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2010

1) R Subekti : suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal [5]
2) Abdulkadir Muhammad : perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang pihak atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam jaminan lingkupan harta kekayaan.[6]

Banyak sekali pandangan para ahli tentang perjanjian yang pada prinsipnya sama yaitu para pihak bersepakat dan berkomitmen.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Kita mesti mengacu pada ketentuan pasal 1320 KUHPerdata sahnya suatu perjanjian harus mengandung 4 (empat) syarat yaitu:

1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak bahwa kedua belah pihak menyetujui materi perjanjian tidak ada unsur paksaan
2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum kecakapan dalam membuat suatu perjanjian diatur dalam pasal 1329 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan perjanjian Jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap yang dianggap tidak cakap hukum oleh orang-orang adalah:

[5]Subekti, Hukum Perjanjian. Intermara, Jakarta 1985 Hal. 127
[6]Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti. Bandung

a) Anak dibawah umur menurut pasal 13 30 KUHPerdata yang belum dewasa artinya orang-orang yang belum genap 21 tahun dan belum pernah kawin

b) Orang-orang yang dalam Pengampuan (cartel) sesuai pasal 1433 KUHPerdata seseorang dalam Pengampuan maka kedudukannya sama dengan anak-anak yang belum dewasa

c) Orang-orang perempuan (istri) orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang nomor membuat Perjanjian perjanjian tertentu dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum sesuai pasal 31 ayat 2 undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 untuk SEMA tahun 1963

d) Adanya suatu hal tertentu hal dapat diartikan sebagai objek perjanjian menurut pasal 1322 KUHPerdata bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya

3. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal barang yang cukup jelas tertentu. Menurut pasal 1332 KUHPerdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang

paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

4. Adanya sebab yang halal

Didalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab. Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum.

c. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perjanjian dapat dalam tiga unsur perjanjian yaitu:

1) Unsur Esensial

Yang dimaksud esensial adalah unsur pokok apabila perjanjian tidak ada unsur ini maka perjanjian dianggap tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

2) Unsur Naturalia

Unsur ini ketentuan hukum umum suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian tetapi bila tidak dicantumkan perjanjian tetap sah dan mengikat.

3) Unsur Akridentalia

Suatu unsur yang harus dimuat atau dinyatakan dalam perjanjian oleh para pihak misal bila terjadi perselisihan para pihak telah menentukan tempat yang dipilih untuk menyelesaikan.

d. Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian ada 5 (lima) asas yang diatur dalam KUHPerdata:

1) Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*)

setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum kesusilaan serta ketertiban umum menurut pasal 1338 KUHPerdata ayat 1 semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya.

2) Asas Kepastian Hukum *(Pacta Sun Servanda)*

Artinya bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukum bila salah satu mengingkari dapat dituntut di pengadilan dan pengadilan akan memaksa pihak yang tidak menepati janji untuk menepati.

3) Asas Konsensualisme *(Consensualism)*

Asas konsensualisme yang artinya kesepakatan yaitu pada dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kesepakatan sehingga tidak perlu lagi formalitas tertentu pengecualiannya terhadap prinsip-prinsip mimik adalah undang-undang nomor ikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian.

4) Asas Itikad Baik *(Good Fath)*

Pada asas itikad baik ini berarti suasana batin para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus jujur terbuka dan saling percaya keadaan batin para pihak tidak boleh ada bacaan oleh maksud untuk melakukan tipu daya untuk menutupi keadaan yang sebenarnya.

5) Asas Kepribadian *(Personality)*

Isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara pribadi atau personal tidak mengikat yang tidak.

e. Jenis-jenis Perjanjian

Jenis Perjanjian dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu :

1) Perjanjian timbal balik perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.
2) Perjanjian cuma-cuma perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu hakikat.
3) Perjanjian atas beban di mana kedua pihak yang saling kontraprestasi dari pihak lain dan untuk kedua prestasi ada hubungannya mengikat Hukum.
4) Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdata tetapi terjadi pada masyarakat.
5) Perjanjian obligator adalah perjanjian dimana semua pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan permasalahan suatu benda kepada pihak lain.

6) Perjanjian konsersual di mana perjanjian pada kedua belah pihak terdapat kesesuaian untuk mengikat diri.
7) Perjanjian riil, adalah perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang.
8) Perjanjian pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.
9) Perjanjian liberator adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kejahatan yang ada.
10) Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh Publik.
11) Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian.

f. Berakhirnya Perjanjian

Ada beberapa hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian yaitu:

1) Telah ditentukan dalam perjanjian atas para pihak dalam Perjanjian.
2) Telah berlakunya perjanjian di tentukan oleh undang-undang pasal dalam pasal 106 KUHPerdata para ahli waris dapat melakukan Perjanjian untuk tidak melakukan pemacahan dalam waktu tertentu.
3) Perjnajian menjadi hapus dengan terjadinya penistaan baik yang ditentukan oleh para pihak maupun oleh undang-undang, misal

: Pasal 1063 KUHPerdata menentukan bahwa perjanjian akan berkahir dengan meninggalnya dibunuh.

g. Wanprestasi

Wanprestasi adalah keadaan dimana seseorang telah lalai untuk memenuhi kewajiban yang diharuskan oleh undang-undang menurut Pasal 1238 KUHPerdata apabila tenggat waktu pemenuhan prestasi sudah ditentukan dengan perjanjian dan salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban maka disebut dengan Wanprestasi.

h. Overmacht / Keadaan Memaksa

Istilah keadaan memaksa berasal dari bahasa Inggris yaitu for the Mayor sedang dalam bahasa Belanda biasa disebut overmatch suatu keadaan ketika Debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kuasanya seperti gempa bumi banjir tanah longsor dan lain-lain peraturan tentang keadaan memaksa telah diatur dalam Pasal 1244 sampai-sampai 1245 KUHPerdata.

2. Sewa-Menyewa

a. Pengertian Sewa Menyewa

Dalam pasal 1548 KUHPerdata definisi sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang

selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut itu disanggupi pembayarannya.

b. Hak dan Kewajiban Penyewa

1) Memakai barang yang di sewa sesuai tujuan yang diberikan kepada barang itu sesuai perjanjian sewanya.
2) Membayar harga sewa waktunya yang telah disepakati dalam perjanjian.
3) Penyewa diwajibkan melakukan pembetulan kecil berhari-hari Sesuai pasal 1538 KUHPerdata.

c. Macam-Macam Sewa-Menyewa

1. Sewa-Menyewa Secara Lisan

   Sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat umumnya dilakukan secara pesan ini telah diatur dalam pasal 1571 KUHPerdata sewa-menyewa dibuat dengan lisan maka perjanjian tidak berakhir melainkan Apabila ada satu pihak memberikan pihak lain bahwa ia akan menggantikan perjanjian sewa-menyewa dengan mengindahkan tenggang waktu yang harus diselesaikan menurut kebiasaan.[7]

2. Sewa-Menyewa Secara Tertulis

   Sesuai pasal 1570 KUHPerdata bahwa perjanjian sewa-menyewa dilakukan terbentuk dan perjanjian tersebut berakhir

[7]http://legalstudies.blogspot.co.id/2015/perjanjian-sewa-menyewa

demi hukum Apabila terjadi kedaruratan atau lewat waktu jatuh tempo.

3. Sewa Bangun

Adalah istilah lokal di Kabupaten Batang Jawa Tengah untuk memberi pengertian kegiatan sewa-menyewa terutama Tanah kosong Kemudian untuk dibangun suatu bangunan untuk kegiatan penyewa sebenarnya sewa bangunan atas sewa untuk bangunan adalah hal biasa di kota-kota besar atau secara hukum telah diatur dalam UU Nomor 5 tahun 1960 tentang undang-undang pokok agraria pasal 44 ayat 1 yang berbunyi seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakannya tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai Dewa menurut Urip Santoso hak sewa untuk bangunan adalah hak yang diwakili seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa untuk bangunan.[8]

4. Tanah Milik

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan zakat sebagaimana dijelaskan oleh undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang

[8]http://abplaw.c.id>hak sewa

peraturan dalam pokok agraria untuk digunakan atau dimanfaatkan tanah sebagai hak dasar setiap orang keberadaannya juga dijamin dalam undang-undang pasal 1945 penegasan lebih lanjut tentang Kartini diwujudkan dengan terbitnya undang-undang nomor 11 tahun 2005 tentang penyerahan Internasional Komponen Of Economics , Soral And Cultural Right.[9]

Pengertian hak milik yaitu hak atas tanah yang kuat dan terpenuhi berdasarkan (pasal 20 UUPA) artinya "tanah milik Tidak ada batas waktu tanahnya dan luas penggunaannya yang baik untuk di usahakan atau digunakan sebagai tempat membangun sesuatu".

Terkait dengan hak milik tanah maka hanya WNI saja yang dapat memiliki tanah seperti yang dirumuskan dalam pasal 21 22 dan 27 UUPA atas tanah Berdasarkan UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria pasal 16 ayat 1 disebut sebagai berikut :

- Hak Milik
- Hak Guna
- Hak Guna Bangunan
- Hak Membuka Tanah
- Hak lain yang tidak tertera tersebut di atas yang ditetapkan dengan undang-undang hak-hak yang sifatnya sementara.

F. Metode Penelitian

[9]SW, Maria Sumarjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya (Jakarta;Kompas 2008), Hal viii

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, dikatakan pendekatan yuridis sosiologis karena pendekatan dalam ilmu hukum dengan menggunakan bantuan ilmu sosial lainnya, melalui pendekatan ini dalam pengkajian datanya tidak hanya berpedoman pada segi yuridis semata-mata. Namun juga melihat kenyataan dalam praktek atau dengan menggunakan ilmu sosial lainnya.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriftip, yaitu mendiskripsikan fenomena yang terjadi dan menganalisa keadaan dari obyek yang diteliti secara langsung dari narasumber.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Merupakan sumber utama yang dijadikan pembahasan dalam penelitian ini, yaitu keterangan yang diperoleh dari sumbernya dan dicatat melalui hasil wawancara dan observasi (pengamatan) yang dilakukan oleh penulis interview dan wawancara dengan para pihak.

b. Data Skunder

Data skunder adalah data yang diperoleh dengan menggunakan studi literatur yang dilakukan terhadap buku-buku, referensi atau suber bacaan lain yang berhubungan dengan penelitian.

Data skunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mengikat seperti:

a. Kitab undang-undang huku perdata,

b. Peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

2) Bahan Hukum Skunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan bagi bahan hukum primer, seperti buku-buku hasil penelitian, majalah, artike ilmiah dan pendapat pakar.

3) Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan bagi bahan hukum primer dan bahan hukum skunder.

Misal: biografi, kamus hukum,kamus bahasa indonesia, yang berhubungan dengan penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data dalam penelitian ini menggunakan cara:

a. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada yang bersangkutan dan kepada yang dianggap menguasai suatu permasalahan,kami akan melaksanakan wawancara dengan berbagai unsur:

1) Notaris

2) Pelaku Sewa Bangun

3) Kepala Desa atau Lurah

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.

b. Studi Pustaka

Dalam rangka pengumpulan data Teoritik yaitu dengan cara membaca yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa, mempelajari,dan selanjutnya membuat catatan-catatan yang diperlukan dari buku-buku Literatur, dan Peraturan Perundangan yang berkait dengan judul Skripsi Studi kepustakaan ini kita dapatkan dari Perpustakaan Ilmu Hukum UNISSULA dan Perpustakaan Pusat UNISSULA serta dari Perpustakaan Daerah Provinsi Jawa Tengah.

c. Studi Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara membaca dan mencari literatur dari dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Metode Penyajian Data

Semua hasil penelitian yang telah terkumpul akan disusun secara sistematis yang selanjutnya akan diolah untuk disusun dalam bentuk uraian dengan tahapan :

a. Editing

Dalam tahap ini, kegiatan yang dilakukan adalah memeriksa secara rinci dan teliti agar data yang dikumpulkan dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya sesuai dengan kenyataan yang ada.

b. Menganalisa Data

Pada tahap ini peneliti melakukan pengkajian terhadap pengelolaan data berupa perumusan maupun kesimpulan.

6. Metode Analisa Data

Analisa Data adalah Proses menyusun data agar data tersebut dapat ditafsirkan[10] dalam hal ini analisa yang digunakan adalah analisa data kualitatif yaitu data yang tidak bisa diukur atau dinilai dengan angka secata langsung, setelah ddata primer dan sekunder berupa dokumen secara lengkap selanjutnya dianalisa dengan peraturang yang berkaitan masalah yang diteliti[11]

Setelah semua data terkumpul maka dilakukan dengan analisa data dengan menggunakan metode kualitatif yaitu menguji data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk mencapai suatu kejelasan masalah yang akan dibahas tanpa menggunakan rumus sistematika maupun rumus statistik.[10]

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperlancar dalam proses penelitian dan mempermudah pembaca terhadap penulisan, maka penulisan penelitian kami susun dalam 4 (empat) BAB yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab pendahuluan ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab tinjauan pustaka ini berisi tentang pengertian perjanjian, asas perjanjian, bentuk-bentuk perjanjian, perjanjian sewa menyewa, perjanjian

[10] Dadang Kahmad 2000, Metode Penelitian Agama,Cv Pustaka Setia 2000, hal 76
[11] Tatang M. Amirin, 1995, Menyusun Rencana Penelitian,

dalam pandangan islam, tentang batalnya perjanjian atau wanprestasi dan pengertian tentang tanah milik.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab hasil penelitian dan pembahasan ini berisi tentang pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik di kabupaten 8 Batang, hambatan dan solusi dalam pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik diKabupaten Batang dan penyelesain masalah hukum bila salah satu pihak tidak menepati janji atau wanprestasi.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab penutup ini penulis menguraikan mengenai kesimpulan yang dapat diperoleh dari keseluruhan pembahasan, proses meneliti serta saran yang dapat penulis berikan kepada pihak yang terkait dengan pembahasan penulisan hukum ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian Secara Umum

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inngris). Sedangkan dalam kamus besar Indonesia, perjanjian mengandung pengertian : “Persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing

berjanji akan menaati apa yang disebutkan dalam perjanjian itu". Sedangkan dalam pasal 1313 KUHPerdata memberikan definisi perjanjian sebagai berikut :

"Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Definisi perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdata ini adalah :

a. Tidak jelas, Karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian,
b. Tidak tampak asas konsensualiseme,
c. Bersifat dualisme.

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan dalam rumusan tersebut hanya disebabkan perbuatan saja. Maka yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu harus dicari dalam doktrin. Jadi, menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah "perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.[1]

Kata "Perbuatan" yang terdapat dalam pasal tersebut mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian "perbuatan" termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (zaakwarneming). Tindakan melawan hukum (onverechmatige daad) yang tidak mengandung suatu konsensus. Dalam pasal ini juga tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga para pihak tidak jelas mengikatkan diri untuk apa. R Setiawan mengusulkan untuk menambah kata-kata dalam perjanjian itu sebagai berikut : "Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu

perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, menambah perkataan atau saling mengikatkan dirinya.[2] Perumusan pengertian perjanjian menurut R setiawan menjadi,Perjanjian adalah "suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[3]

Berdasarkan kelemahan dari pengertian perjanjian yang terdapat dalam pasal 1313 KUHPerdata ini, maka para sarjana ahli hukum mencoba memberikan pengertian perjanjian tersebut dari sudut pandang mereka masing-masing. Pengertian perjanjian menurut para sarjana antara lain :

1. R Subekti, "suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal".[4]
2. Wirjono prodjodikoro, "Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu".[5]
3. Abdul Kadir muhammad, "perjanjian adalah suatu persetujan dengan mana dua orang pihak atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.[6]

[1] Salim HS, Teori dalam hukum, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
[2] R Setiawan, Pokok-pokok perikatan, Bina Cipta, Bandung
[3] R. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1985, hal 127
[4]R. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 1985, hal 127

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan yang berlaku, dalam pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian sah apabila telah memenuhi empat syarat yaitu :

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
c. Adanya suatu hal tertentu,
d. Adanya sebab yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut :

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk mengikatkan diri artinya bahwa semua pihak menyetujui atau sepakat dengan materi yang diperjanjikan dalam hal ini tidak terdapat unsur paksaan maupun penipuan. Hal ini berdasarkan Ketentuan Pasal 1312 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya paksaan. Adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetepi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 KUHPerdata),

[5]Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas hukum Perjanjian,Bale,Bandung,1986
[6]Abdulkadir muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung 12

Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasaar “kesepakatan” berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Kecakapan dalam membuat suatu perjanjian diatur dalam pasal 1329 KUHPerdata yang dinyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan perjanjian, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap :

1. Anak dibawah umur (minderjarigheid) Menurut pasal 1330 KUHPerdata, yang belum dewasa artinya orangorang yangbelum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin.
2. Orang yang dalam pengampunan (curatele) Orang yang dalam pengampunan menururt hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaan. Seseorang yang berada dibawah pengampunan, kedudukannya sama dengan seseorang anak yang belum 13 dewasa. Jika seseorang anak yang belum dewasa harus diwakili oleh pengampu atau koratornya. Dalam pasal 1433KUHPerdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus dibawah pengampuan jika ia kadangkadang cakap menggunakan pikiranya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada di bawah pengampuan karena keborosannya.

3. Orang-orang perempuan (istri) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Tetapi dalam perkembanganya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Juncto SEMA No.3 Tahun 1963.

c. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal barang yang cukup jelas tertentu. Menurut pasal 1332 KUHPerdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tertentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Adanya sebab yang halal

Didalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab. Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum.

Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum.

Dari uraian diatas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum.Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat syarat sahnya perjanjian telah dipenuhi , maka menurut pasal 1338 KUHPerdata perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan undang-undang. [7]

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur dalam perjanjian dibagi menjadi dua, yaitu unsur poko dan unsur bukan pokok. Unsur Pokok disebut unsur essensalia dan unsur bukan pokok terdiri unsur naturalia dan unsur aksidentalia.

a. Unsur Essensalia

Merupakan bagian dari perjanjian yang mutlak harus ada tanpa bagian ini perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sebagai perjanjian. Yang dimaksud dari Essensalia adalah sesuatu yang harus ada merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam perjanjian, sehingga

[7] http://jdih.kepriprov.go.id/index.php/id/informasi-kegiatan/tulisan-hukum/75-perjanjian kerjasama

perjanjian tanpa hal pokok tersebut tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

b. Unsur Naturalia

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Namun tanpa mencantumkan syarat yang dimaksud itupun suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian tidak mengikat.

c. Unsur Aksidentalia

Merupakan bagian yang artinya adalah suatu unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya, jika terjadi perselisihan, para pihak telah menentukan tempat yang dipilih.

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas-Asas perjanjian diatur dalam KUHPerdata yang setidaknya terdapat 5 asas yang perlu mendapat perhatian dalam membuat perjanjian : Asas kebebasan berkontrak (freedom of contract) asas konsensualisme (consensualism), asas kepastian hukum (pacta sunt servanda), asas itikad baik (goodfaith), asas kepribadian (personality).[8]

a. Asas kebebasan berkontrak (freedom of contract) Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban

[8] hhtp://www.legalakses.com/asas-asas-perjanjian (akses tanggal 19 oktober 2017)

umum. Menurut pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berati perjanjian apapun diantara apapun. Tapi kekebasan itu tetap ada batasanya, yaitu selama ada kebabasan itu tetap berada di dalam batasan-batasan persayaratannya, serta tidak melanggar hukum (undangundang), kesusilaan (pornografi), dan ketertiban umum misalnya (perjanjian membuat provokoasi kerusuhan).

b. Asas kepastian Hukum (pacta sunt servanda) Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian misalnya salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi), maka hakim dengan keputusan dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibanya sesuai perjanjian bahkan hakim dapat memerintahkan pihak lain membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam memiliki perjanjian kepastian hukum secara pasti memiliki perlindungan hukum.

c. Asas konsensualisme (consensualism) Asas konsualisme berarti kesepakatan (consensualism) yaitu pada dasarnya perjanjian dasarnya perjanjian sudah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat. Sehingga sebenarnya tidak perlu lagi formalitas tertentu. Pengecualian terhadap prinsip-prinsip ini adalah dalam undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian.

d. Asas Itikad Baik (good faith) Itikad baik berati keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka, dan saling percaya, keadaan batin para pihak itu tidak boleh dicermati oleh-oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya.

e. Asas keperibadian (personality) Asas Kepribadian berati isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal tidak mengikat pihak-pihak yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili dirinya sendiri dan tidak dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian.

5. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut bebagai cara.Perbedaan tersebut adalah:

a. Perjanjian Timbal Balik Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.

b. Perjanjian Cuma-Cuma, Aadalah perjanjian yang memebrikan keuntungan bagi salah satu pihak saja.

c. Adalah perjanjian atas beban dimana prestasi perjanjian antara pihak yang satu merupakan kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi ada hubungan menurut hukum.

d. Perjanjian bernama (benomed),Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-udang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian ini diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdata.

e. Perjanjian Tidak Bernama (onbenoemd overenkomst) perjanjian tidak bernama (onbenoemd) adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdata, tetapi terdapat dalam masyarakat.

f. Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).

g. Perjanjian kebendaan adalah perjanjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, yang menyerahkan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.

h. Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.

i. Perjanjian Riil, di dalam KUHPerdata ada juga perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Perjanjian ini dinamakan perjanjian Riil.

j. Perjanjian Liberatoir adalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada.

k. Perjanjian pembuktian adalah perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara meraka.

l. Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah dan pihak lainya adalah swasta.

m. Perjanjian untung-untungan adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian.

n. Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian.

6. Lahirnya perjanjian

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata, perjanjian timbul karena:

a. Persetujuan (overenkomst) Persetujuan bisa disebut contract yang berati suatu tindakan atau perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang lain atau lebih (pasal 1313 KUHPerdata). Tidakan atau perbuatan (handeling) yang menciptakan persetujauan berisi peryataan kehendak antara pihak dengan demikian persetujuan tiada lain dari pada persesuaian kehendak

antara para pihak, namun perlu diingatkan sekalipun pasal 1313KUHPerdata menyatakan bahwa kontrak atau persetujuan adalah tindakan atau perbuatan (handeling) tapi tidakan yang dimaksud dalam halm ini adalah tidakan atau perbuatan hukum (rechtgevssolg). Hanya tidakan hukum sajalah yang dapat menimbulkan akibat hukum.

b. Dari Undang-Undang Mengenai perjanjian yang lahir dari Undang-Undang diatur dalam pasal 1352KUHPerdata:

1) Semata-mata dari undang-undang,

2) dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia.

7. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian

Didalam suatu perjanjian pihak-pihak atau subyek-subyek dapat beberapa orang atau badan hukum. Subyek tersebut harus mampu atau berwenang melakukan perbuatan hukum spserti yang diterapkan undang-undang. Subyek yang berbentuk badan hukum dalam bertindak harus diwakili oleh pengurusnya atau orang yang bersangkutan. Sedangkan subyek-subyek untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum sehingga sah menurut hukum.

Adapun syarat-syarat pihak-pihak dalam perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Harus sudah dewasa.

b. Tidak dibawah pengampunan, tidak gila dan sebagainya.

c. Tidak dilarang oleh peraturan perundang-undagan.

8. Berakhirnya perjanjian

Ada beberapa hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian, yaitu :

a. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Suatu perjanjian berakhir pada saat yang telah ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian.

b. Batas berlakunya suatu perjanjian ditentukan oleh undang-undang. Misalnya dalam pasal 1066 KUHPerdata bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk tidak melakukan pemecahan harta selama jangka waktu tertentu, yaitu hanya mengikat selama lima tahun.

c. Perjanjian menjadi hapus dengan terjadinya suatu peristiwa baik yang ditentukan oleh para pihak maupun undang-undang misalnya :

   1) Pasal 1063 KUHPerdata menentukan bahwa perjanjian kerja berakhir dengan meninggalnya si buruh.

   2) Pasal 1646 KUHPerdata menentukan salah satu sebab berakhirnya suatu persekutuan adalah :

      A) Dengan musnahnya barang atau diselesaikannya perbuatan yang menjadi pokok persekutuan,

      B) Jika salah seorang sekutu meninggal atau ditaruh dibawah pengampuan, atau diyatakan pailit.

d. Pernyataan menghentikan perjanjian baik oleh kedua belah pihak maupun oleh satu pihak (opzegging). Hanya dapat dilakukan pada

perjanjian yang bersifat sementara, misalnya dalam pasal 1603 ayat (1) ditentukan bahwa para pihak dapat mengakhiri perjanjian kerja jika diperjanjikan suatu waktu percobaan atau pada perjanjian sewa-menyewa.

e. Adanya putusan hakim misalnya dalam suatu perjanjian suatu sewa-menyewa rumah tidak ditentukan kapan berarkhirnya, maka untuk mengahiri perjanjian ini dapat dilakukan dengan putusan Pengadilan Negeri.

f. Dengan adanya para pihak (heroping) Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata memberi kemungkinan berakhirnya suatu perjanjian dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.[9]

9. Wanprestasi

Wanprestasi adalah keadaan dimana seseorang telah lalai untuk memenuhi kewajiban yang diharuskan oleh undang-undang. Jadi wanprestasi merupakan akibat dari pada tidak dipenuhinya perikatan hukum.

Pada umumnya debitur dikatakan wanprestasi , atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan untuk dilakukan. Menurut R.Subekti, melakukan wanprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya juga dinamakan wanprestasi. Yang menjadi persoalan adalah sejak kapan debitur dapat dikatakan wanperstasi.

[9] Rahmadendra.staff.unri.ac.id/files/2013/04/Berakhirnya-Perjanjian

Mengenai hal tersebut perlu dibedakan wujud atau bentuk prestasinya. Sebab bentuk prestasi ini sangat menentukan sejak kapan seorang debitur dapat dikatakan telah wanprestasi. Dalam hal wujud prestasinya "memberikan sesuatu" maka perlu pula dipertanyakan apakah didalam perjanjian telah ditentukan atau belum mengenai tenggang waktu pemenuhan prestasinya. Apabila tenggang waktu pemenuhan prestasi sudah ditentukan dalam perjanjian, maka menurut pasal 1238 KUHPerdata, debitur sudah dianggap Wanprestasi. Dengan lewatnya waktu pemenuhan prestasi tersebut. Sedangkan bila tenggang waktu tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka dipandang perlu untuk lebih dahulu memperingati debitur guna memenuhi kewajibannya dan jika tidak dipenuhi, maka ia telah dinyatakan wanprestasi.

Surat peringatan kepada debitur dinamakan somasi, dan somasi inilah yang digunakan sebagai alat bukti bahwa debitur telah wanprestasi. Untuk perikatan yang wujud prestasinya "tidak berbuat sesuatu" kiranya tidak menjadi persoalan untuk menentukan sejak kapan seorang debitur dinyatakan wanprestasi, sebab bila debitur melakukan sesuatu perbuatan yang dilarang dalam perjanjian maka ia dinyatakan telah wanprestasi. Wanprestasi berati debitur tidak melakukan apa yang dijadikan atau ingkar janji, melanggar perjanjian serta melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wanprestasi berasal dari bahas belanda yang berati prestasi buruk. Debitur dianggap wanprestasi bila ia memenuhi syaratsyarat di atas dalam keadaan lalai maupun dalam keadaan sengaja.

a. Wanprestasi yang dilakukan debitur dapat berupa 4 (empat) macam :

   1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;

   2) Melaksanakan apa yang dijadikannya, tetapi tidak sebagaimana dijadikan;

   3) Melakukan apa yang dijadikan tetapi terlambat;

   4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

b. Pendapat lain mengenai Syarat-Syarat terjadinya wanprestasi, yaitu :

   1) Debitur sama sekali tidak wanprestasi, dalam hal ini kreditur tidak perlu menyatakan peringatan atau teguran karena hal ini percuma sebab debitur memang tidak mampu berprestasi;

   2) Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya, dalam hal ini debitur sudah beritikad baik untuk melakukan prestasi, tetapi ia salah dalam melakukan pemenuhanya;

   3) Debitur terlambat berprestasi, dalam hal ini debitur masih mampu memenuhi prestasi namun terlambat dalam memenuhi prestasi tersebut.

c. Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukum atau sanksi sebagai berikut :

   1) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;

   2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;

3) Peralihan resiko benda yang dijadikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;

4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkirakan di di depan hakim.

d. Disamping debitur harus menaggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditur dalammenghadapi debitur yang wanprestasi ada lima kemungkinan sebagai berikut :

1) Dapat menuntut pemenuhan perjanjian, walaupun pelaksanaanya terlambat.

2) Dapat menuntut penggantian kerugian berdasarkan pasal 1243 KUHPerdata, ganti rugi tersebut dapat berupa biaya, rugi atau bunga.

3) Dapat menuntut pemenuhan dan penggantian kerugian.

4) Dapat menuntut pembatalan atau pemutusan perjanjian.

5) Dapat menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.[10]

10. Overmacht

a. Pengertian keadaan memaksa Istilah keadaan memaksa berasal dari bahasa inggris, yaitu force majeure, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan overmacht. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur yang disebabkan adanya kejadian yang berada diluar kekuasaanya, seperti gempa bumi, banjir, tanah longsor, dan lain-lain. Menurut

[10] http://choirulizan.blogspot.com/2012/07/prestasi-wanprestasi-risiko-keadaan.html

Wirjono Prdjodidkoro keadaan memaksa dalam hukum adalah keadaan yang menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilaksanakan.

b. Dasar Hukum Memaksa Ketentuan tentang keadaan memaksa diatur dalam pasal 1244-1245 KUHPerdata. Pasal 1244 KUHPerdata berbunyi : “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya kerugian dan bunga.” Bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakan perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu yang tak terduga, yang keadaanya. Walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”. Selanjutnya pasal 1245 KUHPerdata berbunyi “Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

c. Teori-Teori Keadaan Memaksa

1) Teori Ketidakmungkinan (onmogelijkeheid)

Teori berpendapat bahwa keadaan memaksa adalah suatu keadaan tidak mungkin melakukan pemenuhan prestasi yang diperjanjikan. Ketidakmungkinan dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu :

a) Ketidakmungkinan absolut atau objektif (absolut onomogelijkheid) yaitu suatu ketidakmungkinan sama sekali dari debitur untuk melakukan prestasinya pada kreditur.

b) Ketidakmungkinan relatif atau ketidakmungkinan subjektif (relative onmogelijkheid), yaitu suatu ketidakmungkinan relatif dari debitur untuk memenuhi prestasinya.

2) Teori Penghapusan atau Peniadaan kesalahan (afwesigheid van schuld).

Teori ini berarti dengan adanya overmacht terhapuslah kesalahan debitur atau overmacht peniadaan kesalahan.

d. Macam-Macam Keadaan Memaksa

1) Keadaan Memaksa Absolut Keadaan Memaka (Absolut) Adalah suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Kalau keadaan memaksa mengakibatkan, bahwa suatu hak atau kewajiban dalam berhubungan hukum sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun juga dan bagaimanapun juga, maka keadaan memaksa itu dinamakan "absolut". Keadaan memaksa yang bersifat mutlak (absolut) yaitu dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjianya (misal barangnya sudah hapus karena bencana alam).

2) Keadaan Memaksa yang Relatif Keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang meyebabkan debitur prestasi untuk melaksanakan prestasinya. Tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang diluar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Keadaan memaksa dinamakan "relatif", apabila keadaan itu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban pada suatu perhubungan hukum tidak dapat dihilangkan sama sekali tidak dapat terjadi bagaimanapun juga, akan tetapi akan demikian sukarnya dan dengan pengorbanan dari yang harus melaksanakan, sedemikian rupa, sehingga patuhlah, bahwa keharusan untuk melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang bersangkutan dianggap lenyap.

e. Akibat keadaan Memaksa

1) Akibat Keadaan Memaksa Absolut

a) Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUHPerdata)

b) Kerditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontraprestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1640KUHPerdata.

2) Akibat Keadaan Memaksa Relatif

Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara.

B. Perjanjian menurut Islam

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian secara etimologi adalah ikatan. Sedangkan menurut terminology perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang meningkatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa lain.[11] Menurut Abdulkadir Muhammad Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melakukan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.[12]

Sedangkan menurut hukum islam perjanjian berasal dari kata aqad yang secara etimologi berati "menyimpulkan".[13]

Menurut Abdul Aziz Muhammad kata aqad dalam istilah bahasa berati ikatan dan tali pengikat. Dari sinilah kemudian makna aqad diterjemahkan secara bahasa sebagai : "menghubungkan antara dua perkataan, masuk juga didalamnya janji dan sumpah, karena sumpah menguatkan niat berjanji untuk melaksanakan isi sumpah atau meninggalkanya.

Demikian juga dengan janji sebagai perekat hubungan antara kedua belah pihak yang berjanji dan menguatkannya.[14]

---

[11] Titik Triwulan Tutik, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Kencana, Jakarta, 2008
[12] Abdulkadir muhammad, hukum Perikatan, Citra Aditya, Bandung, 1990
[13] Mahmud yunus, kamus Indonesia PT. Mahmud Yunus, Jakarta
[14] Abdul Aziz Muhammad Azzam, Loc.Cit

Dengan demikian setiap definisi baik dari kalangan ahli hukum perdata dan ahli hukum islam ada persamaan dimana titik temunya adalah kesepakatan untuk mengikat diri dengan seorang lainya.

2. Asas Perjanjian Dalam Hukum Islam

a. Asas Ibahah (mabda' al-Ibahah)

Asas Ibahah adalah asas umum hukum islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang berlaku dalam masalah ibadah. Dalam hukum islam, untuk tindakan-tidakan ibadah berlaku Asas : "Bentuk-Bentuk ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang disebabkan dalam dalil-dalil syari'ah".

b. Asas Konsensualisme (mabda'ar-radhaiyyah)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertntu.

c. Asas Janji Mengikat

Dalam Al-Quran dan hadis terdapat banyak perintah agar memenuhi janji. Dalam kaidah usul fiqh, "perintah itu pada asasnya menunjukan wajib". Berati bahwa janji itu mengikat dan wajib di penuhi.

d. Asas Kebebasan beraqad (mabda'hurriyah at-ta'aqud)

Hukum Islam mengakui kebebasan beraqad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat aqad atau jenis apapun tanpa terikat pada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syari'ah dan memasukan klausa apa saja

kedalam aqad yang dibuatnya sesuai dengan batil. Namun demikian, dilingkungan madzhab–madzhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas-sempitnya kebebasan tersebut.

e. Asas Keseimbangan (mabda at-tawazun fi al-mu'awadhah)

Secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun perjanjian Islam tetap menekankan perlunya kesimbangan itu, baik kesimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima dalam memikul resiko. Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan apa yang diterima) tercemin pada dibatalkanya suatu aqad yang mengalami tidak keseimbangan dalam memikul resiko dalam larangan terhadap transaksi riba, dimana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala resiko atas kerugian usaha, sementara kreditur bebas sama sekali dan harus mendapat perestase tertentu sekalipun pada saat dananya mengalami kembalian negative.

f. Asas kemaslahatan (tidak memberatkan)

Asas Kemaslahatan dimaksudkan bahwa aqad yang akan dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian atau keadaan yang memberatkan. Apabila dalam pelaksanaan aqad terjadi perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa

kerugian yang fatal bagi para pihak yang bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

g. Asas Amanah

Asas Aamanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam kehidupan masa kini banyak sekali obyek transaksi yang dihasilkan oleh salah satu pihak melalui suatu 31 keahlian yang amat spesialis dan propesionalisme yang tinggi ketika ditransaksikan, pihak lain menjadi mitra transaksi tidak banyak mengetahui seluk beluknya. Oleh karena itu, ia sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya.

h. Asas keadilan

Asas keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum dalam hukum islam, keadilan langsung merupakan perintah al-qur'an (QS.5:8). Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering sekali zaman modern aqad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausa aqad tersebut, karena kalusa aqad itu telah dibakukan oleh pihak lain. Tidak mustahil bahwa dalam

pelaksanaanya akan timbul kerugian kepada pihak penerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan. Dalam hukum islam kontemporer telah diterima asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang alasan untuk itu.[15]

3. Rukun dan Syarat Perjanjian

Suatu akad terbentu dengan adanya beberapa hal,Yaitu :

a. Aqid (pihak-pihak yang berakad). Mengenai 'Aqid ini masing-masing pihak dapat terdiri dari suatu orang, dua orang ataupun beberapa orang.
b. Muhadlu al-qud'alaihi. Yaitu benda yang berlaku padanya hukum akad atau disebut juga dengan objek akad.
c. Maudhu'i al-aqdi. Yaitu tujuan diadakannya akad atau maksud pokok dari akad tersebut. Dalam hal ini akad tetap satu, tidak berbeda-beda dalam akad yang serupa.
d. Rukun akad (ijab dan qobul). Ijab dan Qobul dinamakan sighat al-aqdi yaitu ucapan yang menunjukan kepada kehendak kedua belah pihak. Sighat al aqdi ini memerlukan tiga syarat:
    1) Harus terang pengertianya.
    2) Harus berseusain antara ijab dan qobu.
    3) Memperlihatkan kesungguhan dari pihak-pihak yang bersangkutan.

[15] Syamsul Anwar, Teori Akad dalam Fikih Muamalat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,2007

Rukun merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam suatu hal, peristiwa ataupun tindakan. Dengan demikian suatu akad dipandang batal/tidak sah jika tidak memenuhi apa yang menjadi rukun-rukunya.

Dalam kitab Al-Malikiyah Wa Nazariyyah Al-Aqdi karangan muhammad Abu Zahra disebutkan bahwa rukun akad adalah Ijab dan Qobul, karena Ijab dan Qobul merupakan hakikat suatu akad. Ijab adalah penjelasan yang terbit dari salah satu pihak yang berakad (peryataan dari pihak pertama), sedang Qabul merupakan kesepakatan dari pihak yang lain (pihak kedua).

Selanjutnya agar Ijab dan Qabul benar-benar mempunyai akibat hukum diperlukan batasan-batasan sebagai berikut :

1) Berada dalam satu majelis.
2) Adanya kesesuaian antara Ijab dan Qobul.
3) Hendaknya Ijab dan Qobul tidak ditarik kembali sebelum adanya Qobul.

Adapun yang dikemukakan oleh Ahmad Azhar Basyir, untuk sahnya ijab qabul diperlukan syarat-syarat :

1) Ijab dan Qabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai tamyiz yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, sehingga ucapan-ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain, ijab dan qabul harus dinyatakan dari orang yang akan melakukan tindakan-tindakan hukum.

2) Ijab dan Qabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.

3) Ijab dan Qabul berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majelis ini terjadi apabila ijab dinyatakan kepada pihak ketiga dalam ketidakhadiranya pihak kedua. Dengan demikian, pada saat pihak ketiga menyampaikan kepada pihak kedua tentang adanya ijab itu, berati bahwa ijab itu disebut dalam majelis akad juga dengan akibat bahwa pihak kedua kemudian menyatakan menerima (qabul), akad dipandang telah terjadi.

Dari syarat-syarat di ats dapat diketahui bahwa pihak-pihak yang berakad harus benar-benar merupakan orang yang cakap melakukan tindakan hukum. Dengan kata lain, sighat al-aqd adalah bagaimana ijab dan qabul yang merupakan pernyataan kehendak itu dinyatakan.

Sebagaimana disebutkan diatas, bahwa ijab dan qabul dinamakan sighat al-‘aqd yaitu suatu perkataan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak. Dengan kata lain, sighat al-‘aqd adalah bagaimana ijab dan qabul yang merupakan pernyataan kehendak itu dinyatakan.

Menurut Ahmad Azhar Basyir, Sighat al-aqd dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan atau isyarat yang memberi pengertian dengan jelas adanya ijab dan qabul, dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan qabul.

4) Sighat secara lisan

Merupakan cara alami untuk menyatakam keinginan hati seseorang. Oleh karena itu, telah dipandang sah atau yang terjadi apabila ijab dan qabul dinyatakan secara lisan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Adapun mengenai bahas yang dipergunakan tidak terkait oleh aturan-aturan khusus asal dapat dipahami oleh pihak-pihak didalamnya, agar tidak menimbulkan perselisihan atau persengketaan di kemudian hari.

5) Konsekuensi Perjanjian Dalam Persfektif Islam

Perjanjian dalam persfektif islam harus dipenuhi sesuai dengan Firman Allah : "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah olehmu aqad-aqad (perjanjian) itu (Qs.Al-Maidah:1).[16]

Al-Biaqi mengemukakan hubungan yang lebih rinci. Menurut beliau pada akhir Qs An-nisa: 164, Telah diuraikan bahwa orang-orang yahudi yang melakukan kedzaliman dengan mengabaikan perjanjian merka dengan Allah SWT, telah dijatuhi sanksi ; yakni berupa diharamkannya atas merka (orangorang yahudi) yang baik-baik yang telah dihalalkannya bagi mereka, AlAnam:45.

Dengan demikian sangat wajar dan amat sesuai bila dengan tuntunan kepada orang beriman untuk memenuhi akad (perjanjian) ada empat.[17]

1. Perjanjian dengan Allah SWT,

2. Perjanjian dengan sesama manusia;

3. Perjanjian dengan diri sendiri;

[16] Bahru Abu bakar, Tafsir jalalin terjemahan,Sinar baru Algensindo, Bandung, 2004

[17] M.Quraish Shihab,Tafsir Al-Misbah pesan, kesan Dan Keserasian Al-Quran,Lentera Hati, Jakarta

4. Perjanjian yang halal.

Konsekuensi dari perjanjian itu adalah penyerahan. Penyerahan adalah langkah pertama dalam pembuatan perjanjian. Penyerahan ini dibuat dalam berbagai cara diantaranya;

a) Disampaikan secara verbal (bi al-kitabah). Bentuk penyerahan ini dilakukan dalam pertemuan langsung.

b) Disampaikan secara tertulis (bi al-kalaam). Bentuk penyerahan menjadi efektif segera setelah surat yang dibuat itu menunjukan bahwa orang tersebut menyerahkan dan tetap akan menerima sampai diterima oleh penerima. Penyerahan ini harus dilakukan secara langsung.

c) Dapat dilakukan dengan pesan yang dikirim dengan seseorang. Orang yang jujur dan terpercaya, dan penyerahan itu diterima dengan penerima yang baik. Para ulama Maliki, Syafi'i, Hanbali, berpendapat bahwa penyerahan itu harus dilakukan oleh pemilik harta dalam mengembalikan konsiderasi. Namun para ulama hanafi mengatakan bahwa penyerahan itu berasal dari suatu kelompok.

d) Dibuat melalui tanda-tanda dan terutama lewat isyarat pada semua kasus dimana orang-orang menyerahkan itu adalah tuli atau bisu atau ketika menerima tidak memahami bahasa orang yang menyerahkan Mazhab Maliki berpandangan sebagai sahih tanda-tanda yang diketahui yang dibuat seseorang yang normal sekalipun karena ide

yang penting adalah bahwa orang yang menyerahkan itu harus mengkomunikasikan penyerahanya.

e) Dibuat dengan perbuatan (fii'l). Penyerahan yang dibuat lewat perantara barang adalah sahih menurut mazhab Maliki, namun penyerahan itu tidak dapat dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

5. Pembatalan Perjanjian

Waktu antara keputusan menyerahkan dan menerima ini disebut majelis al-aqad. Para ulama Hanafi dan maliki menyatakan bahwa orang yang menyerahkan mempunyai pilihan untuk membatalkan penyerahannya sebelum barang yang diperdagangkan itu diterima. Begitu pula orang yang menerima mempunyai kesepakatan untuk menata mentalnya apakah menerima atau menolak penyerahan itu, kiranya adil kalau orang yang menyerahkan itu.

Dalam fiqh pembatalan aqad disebut iqalah. Iqalah boleh dilakukan sebelum barang diterima. Di dalamnya tidak ada khiyar majelis, Khiyar syarat, atau suf ah (prioritas sekutu atau tetangga untuk membeli barang) karena itu bukan jual beli. Apabila aqad telah dibatalkan maka masingmasing dari kedua orang berakad mengambil uang, penjual mengambil 37 barang yang dijual. Apabila barang yang dijual telah rusak, atau orang yang melakukan aqad telah mati, atau harga telah naik atau turun maka iaqalah (pembatalan aqad) tidak sah.[18]

[18] Abdur Rahman,Syari'ah the Islamic law,PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996

Dalam fiqh pembatalan aqad disebut iqalah. Iqalah boleh dilakukan sebelum barang diterima. Di dalamnya tidak ada khiyar majelis, Khiyar syarat, atau suf ah (prioritas sekutu atau tetangga untuk membeli barang) karena itu bukan jual beli. Apabila aqad telah dibatalkan maka masingmasing dari kedua orang berakad mengambil uang, penjual mengambil barang yang dijual. Apabila barang yang dijual telah rusak, atau orang yang melakukan aqad telah mati, atau harga telah naik atau turun maka iqalah (pembatalan aqad) tidak sah.[19]

C. Tinjauan Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainya. kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayarannya suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Definisi ini termuat dalam pasal 1548 KUHPerdata. Mengenai perjanjian sewa-menyewa.

Sewa-menyewa, sepert halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjia lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dalam perjanjian sewa-menyewa ada

[19] Sayid Sabiq, Fiqh As-sunnah, Pena Pundi Askara, Jakarta,2008

kewajiban pihak yang menyewakan dan kewajiban pihak si penyewa yang harus dipenuhi yaitu :

1) Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan :
    a) Menyerahkan baramg yang disewakan kepada si penyewa
    b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
    c) Memberi kepada sipenyewa kenikmatan tentram dari barang yang disewakan salam berlangsungnya sewa.

Selanjutnya diwajibkan, selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Ia juga harus menaggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang tersebut, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa-menyewa, jika cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberi ganti rugi (pasal 1551 dan 1552 KUHPerdata).

2. Hak dan kewajiban pihak penyewa

a) Memakai barang yang disewa sebagai seseorang, “bapak rumah yang baik”. Sesuai tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.

b) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang "bapak rumah yang baik" berati kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaan sendiri.

Sebagaimana telah kita lihat, sipenyewa diwajibkan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari. Pasal 1538 KUHPerdata memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksudkan dengan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari, sebagai berikut : jika tiak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian : pembetulan-pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat.[20]

3. Macam-Macam perjanjian Sewa menyewa

Perjanjian sewa-menyewa itu mencakup sewa tertulis dan lisan, meskipun sewa-menyewa adalah perjanjian konsensual, namun oleh undang-udang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lian.

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

[20]R. Subekti, Aneka perjanjian,Citra Aditya bakti, bandung, 1995

Menyewakan memberitahukan si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan memindahkan jangka waktu yang harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Perihal sewa tertulis diatur dalam pasal 1570 KUHPerdata dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam pasal 1571 KUHPerdata.

Jika seseorang penyewa rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa-menyewa yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, dibiarkan menempati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (Pasal 1587 KUHPerdata).

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

Perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara tertulis maupun lisan, dengan demikian : Pasal 1570 KUHPedata mengatur bahwa perjanjian sewa-

menyewa dibuat secara tertulis, dan perjanjian tersebut berakhir demi hukum apabila terjadi kadaluarsa atau lewat waktu atau jatuh tempo.

Pasal 1571 KUHPerdata mengatur bahwa perjanjian sewa-menyewa dibuat dengan lisan, maka perjanjian tiak berakhir,melainkan apabila ada suatu pihak memberitahukan kepada pihak lain bahwa ia akan menghentikan perjanjian 41 sewa-menyewa dengan mengindahkan tenggang waktu yang harus menurut kebiasaan.[21]

4. Resiko Dalam Sewa menyewa

Menurut Pasal 1553 KUHPerdata, dalam sewa-menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan.

- Apakah artinya "risiko" Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.
- Ketentuan tentang risiko sewa-menyewa tidak begitu jelas diterangkan oleh pasal 1553 KUHPerdata tersebut seperti halnya dengan peraturan tentang risiko jual-beli yang diberikan oleh pasal 1460 KUHPerdata, dimana dengan terang dipakai perkataan "tanggungan" yang berati risiko.

[21] http://legalstudies71.blogspot.co.id/2015/10/Perjanjian-Sewa-Menyewa

- Peraturan tentang risiko dalam sewa-menyewa itu harus kita ambil dari pasal 1553 KUHPerdata tersebut dengan mengambil kesimpulan. Dalam pasal ini dituliskan bahwa, apabila barang yang disewakan itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan "gugur demi hukum" inilah kita dapat simpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, hal mana berati dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan risiko yang sudah setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya. Pada waktu kita membahas perjanjian tukar-menukar, telah kita kemukakan bahwa peraturan tersebutsebaiknya dipakai sebagai pedoman untuk segala macam perjanjian timbal balik yang timbul dalam praktek. Sebagaimana diketahui, Pasal 1545 KUHPerdata tersebut meletakkan risiko pada pundak masing-masing pemilik barang.[22]

D. Tanah dan Hak-Hak atas Tanah

1. Tanah

Dalam hukum tanah sebutan kata "tanah" dipakai dalam arti yuridis,sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh undang-undang nomer 5 tahun1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria

[22] R.Subekti, Op Cit

(UUPA). Dalam pasal 4 ayat (1) dinyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam2 hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang ...”. jadi, jelas bahwa tanah yang dimaksud adalah permukaan bumi.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak sebagaimana dijelaskan oleh undang-undang nomer 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) untuk digunakan atau dimanfaatkan. Tanah sebagai hak dasar setiap orang, keberadaannya juga dijamin dalam undang-undang dasar 1945. “penegasan lebih lanjuttentang hal ini diwujudkan dengan terbitnya undang-undang nomor 11 tahun 2005 tentang pengesahan *Internasional Convenant Of Economic, Sosial and Cultural Right.*[23]

Kitab undang-undang hukum perdata juga memberikan kedudukan yang begitu penting terhadap tanah. Dalam rumusan pasal 520 kitap undang-undang hukum perdata yang menyatakan bahwa : “pekarangan dan kebendaan tak bergerak lainnya yang tidak terpelihara dan tiada pemiliknya, sepertipun kebendaan mereka yang meninggal dunia tanpa ahli waris, atau yang warisannya telah ditinggalkan, adalah milik negara”.

Kesadaran tentang pentingnya suatu tanah khususnya terkait dengan hak asasi manusia mulai dirasakan semenjak masa reformasi bergulir. Hal

[23] S.W. Maria Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya (Jakarta : Kompas, 2008) hlm. vii

tersebut dapat dilihat dengan dikeluarkannya undang-undang nomor 39 tahun 1999 tentang hak asasi manusia, yaitu pasal 9 ayat (1) dimana hak arti penting untuk hidup, mempertahankan hidup dan meningkatkan taraf hidup yang kesemuanya memerlukan ketersediaan tanah yang untuk pemenuhan hak demi terwujudnya suatu kesejahteraan baik yang berupa milik secara pribadi maupun milik secara bersama-sama.

Dalam pasal 11 ayat (1) undang-undang nomor 39 Tahun 1999 tentang hak asasi manusia, menjelaskan bahwa hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak bagi diri sendiri dan keluarganya, termasuk hak untuk memperoleh pangan, sandang dan perumahan, dan perbaikan atas kondisi hidup secara terus selanjutnya dalam pasal (2) dijelaskan:

"Tentang pengakuan terhadap hak mendasar dari setiap orang untuk bebas dari kelaparan, dan untuk mendukung hak itu negara harus mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk meningkatkan cara-cara produksi, konsumsi, dan distribusi pangan, sehingga mencapai perkembangan dan pemanfaatan sumber daya alam yang efisien"

Tanah mempunyai ciri khusus yang bersegi dua; yakni sebagai benda dan sebagai sumber daya alam.[24] Tanah sebagai benda bila diusahakan oleh manusia, misalnya tanah pertanian atau dapart dikembangkan pula menjadi tanah perkotaan, sebagai sumberdaya alam dimana tanah sebagai sumber daya alam yang langka, jumlahnya terbatas, yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhankebutuhan industri saja, jasa, lalu lintas perdagangan.

[24] Ibid, hlm. 220

2. Hak-Hak Atas Tanah

Dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) pasal 16 ayat (1) menyebutkan :

(1) Hak-hak atas tanah ialah:

a. Hak Milik
b. Hak guna usaha
c. Hak guna bangunan
d. Hak pakai
e. Hak sewa
f. Hak membuka tanah
g. Hak memungut hasil hutan
h. 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.

Walaupun semua hak atas tanah yang disebut diatas yang memberikan kewenangan untuk memberikan kewenangan untuk mempergunakan tanah yang dimiliki, tetapi sifat-sifatnya khusus haknya, tujuan penggunaan tanah dan batas waktu penguasaannya merupakan dasar perbedaan merupakan hak atas tanah yang satu dengan yang lain. Selain itu pemegang hak atas tanah dibebani beberapa kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Beberapa kewajiban harus dipenuhi pemegang hak atas tanah adalah[25]:

[25] Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009) hlm. 112

a. Tanah mempunyai fungsi sosial

Yaitu apapun jenis dan hak atas tanah yang dikuasai, seseorang tidak diperbolehkan mempergunakan atau tidak diperbolehkan mempergunakan atau tidak mempergunakan tanah semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi, apalagi kalau hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat lain.

b. Kewajiban memelihara tanah yang dimiliki

Memelihara tanah, termasuk mengusahakan tingkat kesuburan tanah serta mencegah perbuatan yang mengakibatkan kerusakan pada tanah.

c. Karena kewajiban untuk mengelola tanah secara aktif

Setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan atau mengusahakannya sendiri secara aktif.

d. Kewajiban untuk membayar Pajak

Para pihak tanah yang mengusahakan tanah diwajibkan membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) sesuai dengan peraturan undang-undang perpajakan yang berlaku.

e. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran

Untuk memperoleh kepastian hukum dan memperoleh alat bukti yang kuat dalam bentuk sertifikat hak atas harus melakukan pendaftaran tanah di kantor pertanahan setempat. Hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa. Diluar UUPA, Hak Tanggungan yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 wajib juga untuk didaftarkan.

Dalam pelaksanaan peralihan Hak Milik melalui hibah yang dimaksud dengan hak atas tanah ini adalah hak atas tanah dengan status Hak Milik.

E. Ruang Lingkup Hak Milik dan Hak Guna Bangunan

1. Hak Milik

Pengertian dari hak milik yaitu hak atas tanah yang "terkuat dan terpenuh". (Pasal 20 UUPA). Dijelaskan penjelasan pasal tersebut bahwa maksud pernyataan tersebut untuk menunjukkan, bahwa hak-hak atas tanah Hak Milik yang "ter- (dalam arti"paling") kuat dan "ter" penuh. Yaitu mengenai tidak adanya batas 47 waktu tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan atau digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.[26]

Hak milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan memberi kewenangan waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selain waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu.[27]

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya dengan Warga Negara Indonesia (WNI) yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam pasal 21, 22 dan 27 UUPA.

1. Yang Dapat Memiliki Hak Milik (Pasal 21 UUPA)

[26] Boedi Harsono, UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama, (Jakarta : Kelompok Belajar ESA, 2003), hlm. 290
[27] OP.Cut., Sutedi, hlm. 60

1) Warga Negara Indonesia (WNI)

2) Badan Hukum yang pendiriannya ditetapkan oleh Pemerintah

2. Terjadinya Hak Milik (Pasal 22 UUPA)

1) Menurut Hukum Adat diatur dengan Peraturan Pemerintah

2) Penetapan Pemerintah

3) Ketentuan Undang-Undang

3. Hapusnya Hak Milik (Pasal 27 UUPA)

1) Tanahnya jatuh kepada negara karena :

a) Karena pencabutan hak

b) Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya

c) Karena ditelantarkan

d) Orang asing yang bilamana setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) melepaskan kewarganegaraan.

2) Tanahnya musnah

2. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Menurut ketentuan pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan sebagai berikut :

Ayat (1) : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Ayat (2) : Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Ayat (3) : Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada Pihak lain. Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan mempunyai pengertian adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun.[28]

Pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari emegang Hak Milik atas bidang tanah tempat bangunan tersebut didirikan, atau dalam arti yang lebih umum pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang Hak Miliki dari tanah tempat bangunan tersebut didirikan.[29]

Menurut G. Kartasapoetra hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-vbangunan atas tanah yang bukan

[28] R. Roestandi Ardiwalaga, SH. Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta; N.V. Masa Baru, 1987), hlm. 30

[29] Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, Hak-Hak Atas Tanah, Edisi Pertama, (Jakarta : Prenada Media, 2004) hlm. 190

miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang dikuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.[30]

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa:

Ayat (1) yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan ialah :

a. Warga Negara Indonesia.

b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Ayat (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuam ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika Hak Guna Bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

[30] G. Kartasapoetra, dkk. Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Cetakan Kedua, (Bandung : Rineka Cipta, 1992), hlm. 10

Maksud dari pasal tersebut juga dapat diketahui bahwa Undang-Undang memungkinkan dimilikinya Hak Guna Bangunan oleh badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Negara Republik Indonesia dan yang berkedudukan di Indonesia. Dua ketentuan tersebut diatas, yaitu :

a. Didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia; dan
b. Berkedudukan di Indonesia.

Adalah dua unsur yang secara bersama-sama harus ada, jika badan hukum tersebut ingin mempunyai Hak Guna Bangunan di Indonesia. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Dalam konteks inilah, maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.[31]

F. Hak Penguasaan Atas Tanah

Dalam hukum tanah nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut:

[31] Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, hlm. 192

1. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1)
2. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2)
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, sepanjang menurut kenyataan masih ada (Pasal 3)

Hak-hak Individual :

a. Hak-hak atas tanah (Pasal 4)
   - Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara (Pasal 16).
   - Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41 dan 53).
b. Wakaf (Pasal 49)
c. Hak jaminan atas tanah : Hak Tanggungan (Pasal 23, 33, 39 dan 51 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).[32]

Dari beberapa jenis penguasaan atas tanah tersebut semua memberikan wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi tiap pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dimiliki tersebut.

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah dan atau orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.[33]Misalnya dapat disebut Hak Milik, Hak Guna Usaha,

[32] OP.cit., Harsono, hlm. 264
[33] Op.cit., Harsono, hlm. 25

Hak Guna bangunan, Hak Pakai dan Hak Sea untuk bangunan yang disebut dalam Pasal 20 sampai dengan 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan pendekatan pengertian hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hubungan hukum konkret, ketentuan hukum yang mengaturnya dapat disusun dapat dipelajari dalam suatu sistematika yang khas dan masuk akal. Dikatakan 'khas', karena hanya dijumpai dalam hukum tanah dan tidak dijumpai dalam cabang-cabang hukum yang lain, dikatakan 'masuk akal' karena mudah ditangkap dan diikuti logikanya.[34]

[34] Op.cit., Harsono, hlm. 26

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian dan Penyelesaian Masalah Sewa Bangun Atas Tanah Milik Di Kabupaten Batang

1. Pelaksanaan Perjanjain Sewa Bangun di Kabupaten Batang

Sewa menyewa adalah suatu yang biasa pada masyarakat kita yaitu menyerahkan barang/benda miliknya kepada orang lain dengan menerima uang yang telah disepakati, benda/barang digunakan oleh penyewa sebagaimana fungsinya dan kembali dengan kondisi seperti keadaan semula. Pada perkembangan sekarang banyak sewa-menyewa tapi pihak penyewa barang/benda mengembalikan dalam kondisi berbeda dibanding kondisi awal sewa, biasanya terjadi pada sewa tanah atau lahan. Tanah atau lahan disewa untuk waktu tertentu dengan harga yang disepakati tapi tanah atau lahan tersebut kemudian dibangun oleh penyewa sesuai keinginan penyewa namun setelah waktu sewa habis bangunan yang ada diatas tanah tersebut menjadi milik pemilik tanah.

Pelaksanaan perjanjian sewa ini oleh masyarakat Kabupaten Batangdisebut perjanjian sewa bangun. Perjanjian sewa bangun atas tanah milik ini ada yang dilaksanakan kedua belah pihak tidak memakai jasa notaris tapi ada juga yang menggunakan jasa notaris.

Pada pelaksanaan perjanjian sewa bangun tanah milik dikabupaten batang, dapat dibagi pada beberapa tahapan yaitu:

(1) Tahap survey

Tahap ini calon penyewa melaksanakan survey lokasi dimana akan melakukan usaha biasanya penyewa mempertimbangkan luas tanah yang dibutuhkan, lokasi yang strategis untuk usahanya, listrik, ketersediaan air dll.

(2) Tahap Negosiasi

Pada tahap ini yang pertama adalah menemui pemilik tanah dan menyampaikan keinginannya untuk menyewa tanah miliknya untuk kegiatan usaha dengan sistem sewa bangun dan meyakinkan bahwa sistim sewa bangun lebih menguntungkan kedua belah pihak. Kemudian setelah pemilik tanah setuju dilanjutkan dengan kesepakatan lain antara lain:

a. Harga Sewa

Harga sewa disepakati oleh kedua belah pihak, biasanya dengan satuan rupiah pertahun.

b. Jangka Waktu Sewa

Jangka waktu sewa juga ditentukan oleh kedua belah pihak, jangka waktu sewa biasanya mempertimbangkan jenis bangunan yang akan dibangun, karena ini termasuk belanja modal, kontruksi bangunan biasanya permanen atau kayu biasa, masuk dalam kalkulasinya

c. Pembayaran Sewa

Pembayaran dilaksanakan sesuai hasil negosiasi, bisa pakai termin atau cicil juga bisa juga langsung lunas.

3. **Tahap Pelaksanaan Perjanji**

Setelah tahap survey dan tahap negosiasi telah berjalan dengan baik maka akan dilanjutkan pada tahap pelaksanaan perjanjian. Pada tahap ini adalah merumuskan hasil negosiasi kedalam naskah perjanjian sehingga kedua pihak bisa menjalankan hasil negosiasi yang tertuang dalam perjanjian atau kontrak. Di Kabupaten Batangpelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik bisa dikategorikan menjadi 2 (dua) tipe yaitu:

d. Pelaksanaan Perjanjian Dihadapan Notaris

   Pelaksanaan perjanjian dihadapan notaris biasanya yang memiliki nilai cukup tinggi dan kedua belah pihak belum mengenal.

e. Pelaksanaan perjanjian tidak dengan notaris tetapi dengan menggunakan beberapa saksi dari kedua belah pihak, perjanjian seperti ini dibuat sangat sederhana tapi bisa mengikat para pihak yang terlibat.

2. Penyelesaian Masalah Bila Salah Satu Pihak Tidak Menepati Perjanjian (Wanprestasi)

Setiap sebuah perjanjian maka sangat dimungkinkan salah satu pihak tidak menepati janji (wanprestasi) maka setiap perjanjian pasti memerlukan bagaimana penyelesaian masalah bila salah satu pihak tidak menepati janji (wanprestasi)

Bila terjadi hal demikian maka tahapan penyelesaiannya sebagai berikut:

(1) Musyawarah Mufakat Atau Jalur Non Litigasi

Pada tahap ini para pihak bermusyawarah untuk mencapai mufakat, dengan menyampaikan alasan- alasan kenapa tidak dapat menunaikan kewajibannya dengan harapan pihak lain bisa mengerti dan menyadari sehingga masalah selesai sampai ditahap ini.

(2) Mediasi

Tahap mediasi ini bila pada tahap musyawarah tidak tercapai mufakat. Pada tahap ini melibatkan pihak ketiga untuk berperan sebagai mediator dengan harapan bisa tercapai kesepakatan dan bila tercapai kesepakatan maka naskah kesepakatan itu dilampirkan pada naskah perjanjian awal dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan.

Mediator disyaratkan orang yang netral tapi paham dengan permasalahan yang ditangani.

(3) Jalur Hukum atau Jalur Litigasi

Penyelesaian dengan jalur hukum ini bila musyawarah dan mediasi tidak tercapai kesepakatan, penyelesaian melalui jalur hukum kecuali rumit dan komplek juga menggunakan dana yang tidak sedikit sekalipun putusan pengadilan itu lebih kuat dan memiliki kekuatan hukum pasti.

Pada tahap ini para pihak menyerahkan semua masalah ke pengadilan negeri dan apapun keputusan pengadilan final dan mengikat disinilah yang disebut kepastian hukum.

Adapun skema tentang cara penyelesaian masalah bila terjadi wanprestasi antara pemilik tanah dan penyewa pada pelaksanaan perjanjian sewa bangun diKabupaten Batangsebagai berikut:

NO	Tahap Penyelesaian Masalah	Pelaku
1	Tahap musyawarah mufakat/jalur non litigasi	Kedua belah pihak dan saksi-saksi yang tercantum pada perjanjian awal melaksankan msyawarah untuk mencapai mufakat
2	Tahap mediasi/jalur perdamaian	Kedua belah pihak dan saksi yang tercantum pada perjanjian awal ditambah seorang mediator yang dipandang mampu dan memahami masalah berunding untuk kata damai atau mufakat
3	Tahap jalur hukum atau pengadilan/jalur litigasi	Pengadilan, semua pihak menyerahkan masalah ke pengadilan dan apapun keputusannya semua pihak harus tunduk dan menghormatinya.

B. **Hambatan-Hambatan dan Solusi**

Setiap usaha pasti ada yang namanya hambatan atau masalah-masalah yang timbul termasuk juga pada pelaksanaan perjanjian sewa bangun

diKabupaten Batangini, hambatan ini bisa muncul dari semua pihak baik dari penyewa maupun dari pihak pemilik lahan atau bahkan hambatan muncul dari pihak lain atau pihak ketiga seperti masyarakat bahkan dari pemerintah berikut hambatan berdasar dari sumbernya:

1. **Hambatan dari Pemilik Tanah**

    a. Tanah yang disewkan belum bersertifikat, sehingga pemilik/hak atas tanah lebih dari satu orang.

    Perjanjian atau sewa terlalu panjang sehingga pemegang hak atas tanah bisa berubah.

    b. Kontrak atau sewa dalam jangka panjang sehingga ahli waris lain dari yang menyewakan mengganggu usaha penyewa.

2. **Hambatan dari Penyewa**

    c. Pembayaran tidak sesuai kesepakatan.

    d. Bangunan awal sesuai perjanjian tapi dengan berjalannya waktu menambah bangunan dan tidak sesuai perjanjian.

    e. Pemanfaatan tidak sesuai perjanjian atau peruntukan.

3. **Hambatan dari Pihak Ketiga (Masyarakat/Pemerintah)**

    f. Hambatan dari masyarakat

    Hambatan dari masyarakat bila usaha yang dijalani tidak sesuai dengan nilai-nilai sosial keagamaan masyarakat atau mengganggu ketentraman masyarakat.

g. Hambatan dari pemerintah

Hambatan dari pemerintah bila tempat usaha atau jenis usaha adalah tidak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk lebih jelasnya tentang hambatan-hambatan dan solusi bersama ini kami sajikan skema sebagai berikut:

Skema : pelaksanaan perjanjian Sewa Bangun Atas Tanah Milik di Kabupaten Batang.

No	Hambatan-Hambatan	Solusi
1	Hambatan-hambatan dari pemilik tanah a. Tanah yang disewakan belum bersertifikat, sehingga kepastian hak belum jelas b. Jangka waktu sewa panjang sering ahli waris mengganggu usaha penyewa bila pemilik wafat.	a. Dilakukan klarifikasi ditingkat desa tentang kebenaran pemilik tanah didukung oleh buku C didesa/kelurahan b. Bila pemilik tanah wafat maka ahli waris bisa tunjukkan perjanjian sewa c. Mengundang saksi-saksi untuk menjelaskan bahwa telah terjadi sewa bangun kepada ahli waris

2	Hambatan-hambatan dari pihak penyewa a. Bangunan tidak sesuai perjanjian awal b. Pemanfaatan bangunan tidak sesuai perjanjian.	a. Jika bangunan yang didirikan tidak sesuai perjanjian pihak pemilik tanah bisa mengingatkan pada perjanjian b. Jika pemanfaatan sewa bangun tidak sesuai dan merugikan pemilik tanah maka datangi dan bermusyawarah untuk mencapai kesepakatan.
3	Hambatan-hambatan dari pihak ketiga (masyarakat/pemerintah) a. Hambatan dari masyarakat hambatan ini terjadi bila jenis usaha mengganggu ketentraman dan tidak sesuai dengan norma sosial dan agama b. Hambatan dari pemerintah, hambatan ini terjadi bila:	a. Bila terjadi seperti ini maka pihak penyewa menjelaskan jenis usahanya dan bila tidak ada titik temu maka harus mengganti jenis usahanya. b. Sebelum melaksanakan sewa bangun harus mencari informasi tentang wilayah tersebut dan peruntukan wilayah dalam RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Kab. Batang

	1. Lokasi sewa bangun bukan tempat usaha berdasar perda RDTR (Rencana Detail Tata Ruang). 2. Jenis usaha, yang dilakukan oleh penyewa melanggar peraturan perundang-undangan, misal berjualan 3. miras dll.	c. Jenis usaha harus legal sehingga tidak terjadi hal-hal yang tidak kita inginkan. d. Mengganti jenis usaha yang resmi dan tidak melanggar hukum

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik di Kabupaten Batang pada dasarnya melalui beberapa tahap yaitu :
   a. Tahap survey
   b. Tahap negosiasi
   c. Tahap pelaksanaan perjanjian

   Penyelesaian masalah apabila salah satu pihak tidak menepati janji (wanprestasi), apabila salah satu pihak tidak menepati perjanjian maka langkah yang ditempuh yaitu :
   a. Musyawarah mufakat atau jalur negosiasi.
   b. Mediasi, berdamai dengan mediator.
   c. Jalur hukum (pengadilan) jalur litigasi.
2. Hambatan-hambatan dan solusi dalam pelaksanaan perjanjian sewa bangun atas tanah milik di Kabupaten Batang digolongkan berdasar sumber hambatan berasal yaitu :
   1. Hambatan dari pemilik tanah.
   2. Hambatan dari penyewa tanah.

3. Hambatan dari pihak ke-3 (tiga) yaitu hambatan dari masyarakat atau dari pemerintah.

B. Saran

Dari penelitian ini saran yang bisa disajikan adalah :

1. Kepada Masyarakat

a. Apabila akan melakukan perjanjian sewa bangun harus teliti dan hati-hati tentang status obyek sewa atau status tanah, lokasi tanah dan peruntukannya.

b. Pastikan poin-poin kepentingan dari kedua be;ah pihak masuk dalam naskah perjanjian sewa bangun secara detail/terperinci.

c. Pihak pemilik tanah agar memantau aktivitas penyewa dengan acuan naskah perjanjian agar terhindar dari masalah.

2. Kepada Praktisi Hukum

Sehubungan perjanjian sewa bangun adalah perkembangan baru dalam masyarakat yang jangka waktu sewanya panjang 10 – 20 tahun untuk mencarikan formulasi agar jangka waktu sewa tidak terlalu lama maksimal 10 tahun untuk menghindari terjadi masalah-masalah hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al – Qur'an

Q.S Al – Maidah : 1

B. B u k u

Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Citra Aditya Bakti. Bandung

Abdur Rahman,Syari'ah the Islamic law,PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996

Abdul Aziz Muhammad Azzam, Loc.Cit

Dadang Kahmad 2000, Metode Penelitian Agama,Cv Pustaka Setia 2000

Mahmud yunus, kamus Indonesia PT. Mahmud Yunus, Jakarta

M.Quraish Shihab,Tafsir Al-Misbah pesan, kesan Dan Keserasian Al-Quran,Lentera Hati, Jakarta

Salim HS, Teori Dalam Hukum. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2010

Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT. Intermara, Jakarta. 1995

Subekti, Hukum Perjanjian. Intermara, Jakarta 1985

Syamsul Anwar, Teori Akad dalam Fikih Muamalat, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,2007

Sayid Sabiq, Fiqh As-sunnah, Pena Pundi Askara, Jakarta,2008

SW, Maria Sumarjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya (Jakarta;Kompas 2008),

Tatang M. Amirin, 1995, Menyusun Rencana Penelitian, Cet.3,Jakarta:PT Raja Grafindo Persada

Wirjono Projodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bale Bandung, 1989

Wirjono Projodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bale Bandung, 1989

C. Undang- Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

D. I N T E R N E T

http://legalstudies.blogspot.co.id/2015/perjanjian-sewa-menyewa Diakses pada tanggal 22 September 2021 pukul 19.12 WIB

http://abplaw.c.id>hak sewa Diakses pada tanggal 22 September 2021 pukul 19.50 WIB

http://abplawfirm.co.id, Hak Sewa Untuk Bangunan. Diakses pada tanggal 22 September 2021 pukul 20.15 WIB