

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya menggantungkan hidupnya dari tanah. Dalam rangka pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945, tanah juga merupakan salah satu modal utama, baik sebagai wadah pelaksanaan pembangunan maupun sebagai faktor produksi yang digunakan untuk menghasilkan komoditas-komoditas perdagangan yang sangat diperlukan guna meningkatkan pendapatan nasional.

Didalam Garis-garis Besar Haluan Negara juga disebutkan bahwa penataan penguasaan tanah oleh negara diarahkan agar pemanfaatannya dapat mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, sedangkan penataan penggunaan tanah dilaksanakan secara berencana guna mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya.

Penataan penggunaan tanah perlu memperhatikan hak-hak rakyat atas tanah, fungsi sosial atas tanah, batas maksimum pemilikan tanah, termasuk berbagai upaya untuk mencegah pemusatan penguasaan tanah yang merugikan kepentingan rakyat.

Dilihat secara umum, tanah merupakan salah satu modal yang sangat penting artinya. Sementara itu apabila dilihat dari sisi ekonomi, tanah merupakan harta yang berharga bagi pemiliknya. Selain dapat dijadikan sebagai modal, tanah juga dapat digunakan untuk menghasilkan keuntungan tersendiri, salah satunya adalah dengan menyewakan tanah atau lahan yang dimiliki kepada pihak lain. Dengan cara menyewakan lahan atau tanah yang dimiliki, maka pemilik akan dapat menghasilkan suatu keuntungan yang cukup besar, sebab dengan lahan yang tadinya tidak terpakai maka berubah menjadi lahan yang produktif.

PT. Harapan Jaya Motor Semarang adalah sebuah badan usaha yang mempunyai bidang usaha jual beli sepeda motor. PT. Harapan Jaya Motor Semarang mempunyai lahan yang luas dimana lahan tersebut banyak sekali yang belum digunakan dengan kata lain tidak produktif.

Untuk menyiasati kondisi yang demikian, maka salah satu cara yang dilakukan oleh PT. Harapan Jaya Motor Semarang adalah dengan cara menyewakan lahan kosong tersebut untuk dimanfaatkan demi kepentingan pihak perusahaan, dimana kebijaksanaan ini dituangkan dalam Surat Permohonan Penggunaan Lahan Nomor 120 / KJP / 01 tanggal 10 Mei 2002 yang ditujukan pada Kantor Pusat. Dengan adanya kebijaksanaan di atas, maka diharapkan perusahaan dapat memanfaatkan lahan kosong tersebut agar produktif demi kepentingan perusahaan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini diambil judul "PEMANFAATAN LAHAN KOSONG DENGAN CARA

MENYEWAKAN OLEH PT. HARAPAN JAYA MOTOR SEMARANG DAN PERMASALAHANNYA DITINJAU DARI UNDANG UNDANG HUKUM PERDATA".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat PT. Harapan jaya Motor Semarang dengan para penyewa ?
2. Apakah permasalahan yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa PT. Harapan Jaya Motor Semarang dengan pihak penyewa ?
3. Bagaimana langkah yang dilakukan dalam menyelesaikan masalah yang terjadi ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat PT. Harapan Jaya Motor Semarang dengan para penyewa.
2. Untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa PT. Harapan Jaya Motor Semarang dengan pihak penyewa.
3. Untuk mengetahui langkah yang dilakukan dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara Teoritis

Dapat memperkaya pemahaman akademis di bidang ilmu hukum khususnya tentang perjanjian sewa menyewa tanah.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi semua pihak untuk menegakkan hukum di masyarakat dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi seseorang yang dilanggar hak-haknya khususnya dalam perjanjian sewa menyewa tanah.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pada dasarnya metode pendekatan dalam suatu penelitian hukum ada 2 macam yaitu pendekatan yuridis normative dan pendekatan yuridis sosiologis. Metode pendekatan yuridis normative adalah berupa usaha penemuan hukum *in concreto* yang sesuai untuk diterapkan dalam menyelesaikan suatu masalah hukum tertentu dalam usaha tersebut digunakan sumber data seperti perundangan-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana terkemuka. Sedangkan pendekatan metode yuridis sosiologis adalah

menggunakan metode dibidang hukum ditambah dengan menggunakan metode-metode yang bisa dipakai dalam penelitian ilmu-ilmu sosial.¹⁾

Adapun dalam penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normative yaitu berusaha menemukan cara atau prosedur hukum yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah mengenai pelaksanaan pemanfaatan lahan kosong pada PT. Harapan Jaya Motor Semarang.

2. Responden

Untuk kepentingan pengumpulan data penulis telah menetapkan pihak-pihak tertentu yang akan penulis respon datanya. Mereka adalah responden yang cukup representative dalam memberikan data-data yang diperlukan penulis yaitu :

- a. Pimpinan PT. Harapan Jaya Motor Semarang
- b. Staf yang berhubungan langsung dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini

3. Jenis Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung, baik berupa keterangan maupun literatur yang ada hubungannya dengan penelitian yang sifatnya melengkapi atau mendukung.

Dalam penelitian ini data sekunder tersebut berupa Kitab Undang Undang Hukum Perdata, UUPA Agraria yang ada hubungan dengan

¹⁾ Ronny Hanitijo, **Metodologi Penelitian Hukum**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 9

penelitian serta surat perjanjian penggunaan lahan kosong pada PT. Harapan Jaya Motor Semarang.

Data primer yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data hasil wawancara antara peneliti dengan pihak manajemen perusahaan yaitu manajer PT. Harapan Jaya Motor mengenai bentuk dan hal-hal yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh perusahaan dengan pihak penyewa.

4. Metode Pengumpulan Data

Wawancara (*interview*), adapun yang dimaksud dengan *interview* atau wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan pada tujuan penelitian.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis ini dinyatakan dalam bentuk uraian yaitu yang terkait dengan penerapan kebijaksanaan pemanfaatan lahan kosong pada PT. Harapan Jaya Motor Semarang. Selain itu, dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis yaitu metode penelitian untuk membuat suatu gambaran mengenai situasi atau kejadian kemudian menganalisisnya. Adapun penelitian ini dilakukan dengan mengambil objek pada PT. Harapan Jaya Motor Semarang.

E. Sistematika Penulisan

Agar mudah dipahami dan dimengerti maka penulisan penelitian ini akan dibagi dalam empat bab, masing-masing bab terdiri atas beberapa sub bab. Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang pengertian lahan, pengertian sewa menyewa, terjadinya sewa menyewa, hak dan kewajiban penyewa, berakhirnya perjanjian sewa menyewa dan permasalahan yang timbul.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas mengenai hasil penelitian yang diperoleh.

BAB IV : PENUTUP

Terdiri dari kesimpulan dan saran.