



Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha

Yuli Prasetyo Adhi✉

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia

Info Artikel

Sejarah Artikel:
Diterima April 2010
Disetujui Mei 2010
Dipublikasikan Juli 2010

Keywords:
Lease Rent;
Land;
Business;
Gunungpati.

Abstrak

Masyarakat Kelurahan Sekaran memanfaatkan tanah yang dimilikinya tidak lagi untuk pertanian melainkan dimanfaatkan dengan cara menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk digunakan sebagai tempat usaha. Hal tersebut dilakukan dengan alasan penting yaitu hadirnya Universitas Negeri Semarang di tengah-tengah Kelurahan Sekaran mengakibatkan perubahan besar terjadi pada masyarakat Kelurahan Sekaran. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang; Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang; Penyelesaian terhadap hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Perjanjian sewa tanah antara pemilik tanah dan penyewa tanah tidak luput dari berbagai permasalahan yang timbul baik dalam pelaksanaannya maupun untuk keberlangsungan perjanjian tersebut. Pemilik tanah sebagian besar menggunakan perjanjian secara lisan dan sebagian lagi menggunakan perjanjian secara tertulis. Perjanjian dilakukan pada umumnya dengan tiga tahap yaitu tahap sebelum perjanjian, tahap pembuatan perjanjian, dan tahap sesudah perjanjian. Hambatan-hambatan yang ditemui lebih banyak karena faktor dari kedua belah pihak, diantaranya adalah tidak adanya perjanjian tertulis sehingga masing-masing pihak tidak jelas hak dan kewajibannya masing-masing, selain itu hambatan lain karena adanya wanprestasi dari salah satu pihak. Cara yang ditempuh dalam penyelesaian masalah dengan cara di luar pengadilan (non litigasi).

Abstract

Village Community Sekaran utilize its land is no longer used for agriculture but by renting the land to others to use as a place of business. This is done with the important reasons is the presence of Semarang State University in the middle of the Village have now resulted in major changes occurred in the Village Sekaran. This study aims to analyze the execution of a lease agreement for the land in the village business district Sekaran Gunungpati Semarang City; (any obstacles that arise in exercising lease land to businesses in the Village District Sekaran Gunungpati Semarang City; Settlement against the obstacles that occur in execution of a lease agreement for the land in the village business district Sekaran Gunungpati Semarang. lease agreement between the landowner and the land the tenant does not escape from the problems arising both in practice and for the sustainability of the agreement. landowner mostly using oral agreement and partly using a written agreement. agreement done in general with three stages before the agreement stage, the stage of making the agreement, and after the agreement stage. obstacles encountered more as a factor of both parties, including the absence of a written agreement that each unclear the rights and obligations each of these, besides other obstacles due to the default of either party. way to be taken in resolving problems with the way out of court (non-litigation).

1. Pendahuluan

Manusia dalam hidupnya selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Kegiatan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan melakukan usaha-usaha banyak dijumpai di setiap tempat, baik di kota maupun di desa (Fuady, 2003; Gunawan, 2008). Kecamatan Gunungpati Kota Semarang tidak luput dalam kegiatan-kegiatan usaha yang dilakukan oleh masyarakatnya maupun masyarakat luar yang khusus berdatangan untuk melakukan kegiatan usaha di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Perkembangan wilayah Kecamatan Gunungpati Kota Semarang secara fisik mengalami kemajuan yang pesat. Perkembangan tersebut salah satunya diakibatkan dari adanya keberadaan Universitas Negeri Semarang di daerah Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Kehadiran Universitas Negeri Semarang di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang memiliki dampak positif bagi masyarakat sekitar. Dampak positif tersebut dapat dilihat dengan maraknya usaha-usaha yang ada di sekitar Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Usaha-usaha tersebut dengan jumlah yang cukup banyak di mulai dari sepanjang jalan utama Kelurahan Sekaran sampai dengan usaha di pelosok pemukiman penduduk.

Menjalankan usaha tidaklah semudah yang dibayangkan, tetapi memerlukan ketekunan, kedisiplinan, kreativitas dan tidak lupa modal yang cukup untuk mendirikan usaha tersebut. Tidak dipungkiri dengan kehadiran Universitas Negeri Semarang memudahkan para pelaku usaha untuk mendirikan macam-macam usaha karena para pelaku usaha tersebut tidak lagi memikirkan pangsa pasarnya. Mahasiswa Universitas Negeri Semarang sudah tentu menjadi konsumen tetap para pelaku usaha tersebut. Para pelaku usaha hanya perlu memikirkan bagaimana cara memanfaatkan peluang-peluang yang ada sehingga usaha yang didirikannya dapat berlangsung terus menerus dan menghasilkan laba. Dampak yang lain terkait dengan kehadiran

Universitas Negeri Semarang dan diikuti dengan maraknya berbagai macam usaha di sekitar wilayah Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang yaitu tingkat perekonomian masyarakat asli Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang yang semakin tinggi. Bagi masyarakat yang memiliki sejumlah tanah terutama tanah-tanah yang berada di sekitar jalan utama Kelurahan Sekaran telah menyewakan tanahnya untuk digunakan sebagai usaha.

Usaha-usaha yang ada di wilayah Kelurahan Sekaran mulai dari usaha yang didominasi oleh usaha rumah makan, usaha warnet, usaha foto copy, usaha rental atau pengetikan, usaha took buku dan alat tulis, took buah, swalayan-swalayan, dan lain-lain. Penyewaan tanah untuk usaha dilakukan dengan jangka waktu tertentu dan pada umumnya diikat dengan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya tidaklah semulus yang diharapkan kedua belah pihak, dalam pelaksanaannya ternyata menimbulkan berbagai macam kendala-kendala yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak yaitu pihak pemilik tanah dan pihak penyewa tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, ada beberapa permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Adapun permasalahan-permasalahan tersebut adalah : (1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang; (2) Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang; (3) Bagaimana penyelesaian terhadap hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang.

2. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis

empiris. Penggunaan metode ini terkait dengan spesifikasi yang hendak di ungkap oleh peneliti. Di dalam mencari data penelitian yuridis empiris ini bertitik tolak dari data primer. Di mana data primer ini diperoleh melalui wawancara maupun pengamatan. Selain data primer penelitian yuridis empiris juga didukung oleh data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teori berupa pendapat atau tulisan-tulisan para ahli dan data yang diperoleh melalui naskah resmi yang ada. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa tanag untuk usaha di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Selain itu juga penelitian ini juga untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut dan mencari solusi atau penyelesaiannya (Soemitro, 1990). Data yang telah terkumpul kemudian diperiksa dan diteliti kembali untuk menjamin apakah sudah diperoleh data yang akurat, yang dapat menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini. Kemudian data tersebut disajikan dalam bentuk pemaparan-pemaparan atau uraian secara sistematis dan teratur sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Data yang sudah dikumpulkan dianalisis dengan menggunakan analisa kualitatif yaitu dengan menggunakan teori-teori hukum, asas-asas hukum, doktrin, hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

a. *Gambaran Umum Kecamatan Gunungpati*

Perkembangan wilayah Kecamatan Gunungpati dari segi fisik mengalami kemajuan yang sangat pesat. Perkembangan tersebut sebagai akibat dari adanya keberadaan Universitas Negeri Semarang. Dengan keberadaan Universitas Negeri Semarang secara langsung maupun tidak langsung memberikan dampak positif bagi kehidupan masyarakat di sekitar kampus Universitas Negeri Semarang. Dampak

positif tersebut antara lain : meningkatnya taraf hidup masyarakat di wilayah Kelurahan Sekaran, perubahan pola pikir yang semakin maju. Salah satu Kelurahan di Kecamatan Gunungpati yang mendapat dampak positif paling besar adalah Kelurahan Sekaran. Di Kelurahan Sekaran masyarakat mengalami perubahan bentuk mata pencaharian yang dahulu sebagai petani, sekarang beralih menjadi wiraswasta yang beregrak di bidang jasa, misalnya membuka warung makan, membuka foto copy, toko-toko kecil maupun besar, dan bahkan menyewakan tanahnya untuk usaha di sepanjang jalan maupun di gang-gang yang ada di sekitar kampus.

Kelurahan Sekaran memiliki luas 490.718 Ha dan memiliki batas-batas wilayah yaitu sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Sukorejo, sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Patemon, sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Kalisegoro dan sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Srandol Kulon. Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati memiliki tanah bekas bondo desa sebanyak 5.555 Ha, tanah bersertifikat sebanyak 2367 buah seluas 239 Ha, dan tanah yang belum bersertifikat sebanyak 779 buah seluas 70 Ha. Secara administratif Kelurahan Sekaran terdiri dari 7 RW dan masing-masing RW terdiri dari beberapa RT dan rata-rata tiap RT terdiri dari kurang lebih 60 KK per RT.

Berdasarkan pengamatan diperoleh gambaran bahwa hampir 90 % (sembilan puluh persen) warga di Kelurahan Sekaran menyewakan tanahnya untuk berbagai jenis usaha (wawancara dengan Kepala Kelurahan Sekaran, 18/3/2010). Penyewaan tanah yang dilakukan warga Sekaran masih dikelola secara pribadi dengan sistem kekeluargaan sehingga dalam pelaksanaannya belum memiliki jaminan hukum antara kedua belah pihak.

Tanah yang dimiliki oleh warga Sekaran disewakan lebih menguntungkan karena mereka ketimbang tanah tersebut diolah menjadi tanah pertanian. Inilah yang menyebabkan beralihnya profesi sebagian besar warga Sekaran yang awalnya adalah petani menjadi seorang wiraswasta (wawancara dengan Sekretaris Kelurahan

Sekaran, 30/3/2010). Dapat diketahui akan arti penting tanah bagi kehidupan warga Sekaran sampai dengan sekarang. Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan pesengketaan dan peperangan yang dasyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang/bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung di dalamnya. Manusia akan hidup senang serba berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum alam yang berlaku, dan manusia akan dapat hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.

b. Perjanjian Sewa Tanah Untuk Usaha

Hukum alam telah menentukan bahwa : (1) Keadaan tanah yang statis itu akan menjadi tumpuan manusia yang tahun demi tahun akan berkembang dengan pesat; (2) Pendayagunaan tanah dan pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut. (Kartosapoetra, 1991; Purbacaraka dan Ridwan, 1985). Tanah yang dimiliki oleh masyarakat Kelurahan Sekaran dimanfaatkan dengan cara disewakan kepada penyewa yang kebanyakan adalah untuk digunakan sebagai tempat usaha. Prinsip sewa tanah tersebut dilakukan dengan melakukan perjanjian sewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah. Perjanjian tersebut dilakukan secara tertulis ataupun dilakukan hanya dengan cara lisan atau tidak tertulis.

Perjanjian sewa tanah yang telah dilakukan antara kedua belah pihak di wilayah Sekaran telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana tersebut dalam Pasal

1320 KUHPerdara yaitu : (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya dalam melakukan perjanjian kedua pihak harus mempunyai kemampuan yang bebas untuk mengikatkan dirinya. Artinya apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak harus juga dikehendaki oleh pihak yang lain tanpa adanya paksaan, kekhilafan serta penipuan; (2) Kecakapan membuat suatu perjanjian. Para pihak dalam perjanjian disyaratkan harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Adapun mereka yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum sehingga tidak dapat bertindak sendiri adalah : anak yang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang halal; yaitu bahwa isi dari perjanjian ini tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan (Mertokusumo, 1985; Salim, 2003).

Perjanjian tersebut dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan dalam pelaksanaannya memperhatikan Pasal 1338 KUHPerdara yang mengandung azas pokok hukum perjanjian. Perjanjian sewa tanah yang telah dilakukan oleh pemilik tanah dan penyewa tanah di daerah Sekaran seyogyanya telah menimbulkan akibat hukum meskipun perjanjian tersebut dilakukan hanya secara lisan saja. Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak sebagai menggunakan perjanjian secara lisan atau tidak tertulis. Perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak) (Salim, 2003 : 166). Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan dalam melakukan pembuktian.

Semua perjanjian yang dibuat secara sah adalah mengikat para pihak yang membuat kesepakatan. Hal ini merupakan inti dari pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan : " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya". Kata 'berlaku sebagai Undang-Undang' disini berarti mengikat para pihak yang menutup

perjanjian; sebagaimana halnya dengan Undang-Undang juga mengikat orang terhadap siapa Undang-Undang berlaku. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan membuat perjanjian maka para pihak seakan-akan menetapkan Undang-Undang bagi mereka sendiri.

Pemilik tanah pada umumnya menyewakan tanahnya dengan jangka waktu paling sedikit 1 (satu) tahun dan paling lama 8 tahun. Perjanjian antara penyewa tanah dengan pemilik tanah dilakukan sebagian besar dengan bentuk tertulis, namun sebagian masih menggunakan bentuk perjanjian lisan atau tidak tertulis. Sejak tahun 1987 saya memiliki tanah yang beralamatkan di gang Cempaka Timur dan sejak tahun 1999 saya sewakan kepada orang lain untuk usaha dengan jangka waktu 1 (satu) tahun. Luas tanah yang disewakan hanya 200 m² (Wawancara dengan pemilik tanah (Bapak Pratama), tanggal 15 Maret 2010). Warung Makan "Laras Rasa" milik Ibu Pujiati dapat diambil kesimpulan bahwa sewa menyewa tanah di daerah tersebut masih dilakukan dengan suatu perjanjian sederhana. Perjanjian dilakukan secara tidak tertulis, hanya berdasarkan pada kesepakatan harga antara pemilik tanah dan penyewa tanah. Pemilik tanah di daerah ini umumnya tidak memiliki tingkat intelektual yang tinggi, tetapi memiliki tanah yang luas.

Pada dasarnya timbulnya perjanjian sewa menyewa antara pemilik tanah dengan penyewa tanah karena letak tanah yang strategis yaitu dekat dengan kampus Universitas Negeri Semarang dan telah memiliki pangsa pasar sendiri. Timbulnya perjanjian sewa tanah dikarenakan pihak penyewa membutuhkan tanah untuk memulai usahanya. Jenis-jenis usaha yang berkembang di wilayah Sekaran sebagian besar adalah usaha warung makan, foto copy, rental dan internet, toko-sembako, dll. Sewa Menyewa menurut Yahya adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak di sewa kepada pihak penyewa untuk "dinikmati" sepenuhnya (Prayudi, 2007; Soejono dan Abdurrahman, 2003).

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah mengikatkan pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Jenis-jenis barang yang dapat disewakan adalah barang-barang yang bergerak. Khusus untuk barang yang tidak bergerak yang dapat disewakan adalah barang tidak habis karena pemakaian (Suharnoko, 2005).

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran secara garis besar terdapat 3 (tiga) tahapan, yaitu : Tahap Pertama, tahap sebelum perjanjian. Pada tahap ini kegiatan yang dilakukan oleh pihak penyewa yaitu melakukan observasi atau pengamatan terhadap lokasi tanah yang akan di sewa, setelah itu calon penyewa tanah menghubungi pemilik tanah untuk menyewa tanah tersebut. Selanjutnya pemilik tanah dan calon penyewa tanah membahas mengenai harga dari sewa tanah dan jangka waktu yang ditetapkan. Proses negosiasi harga ini dilakukan oleh kedua belah pihak dengan membandingkan kondisi tanah dan letak tanah serta harga pasaran sewa yang berkembang disekitar Sekaran. Setelah semua sudah mencapai kesepakatan maka dilanjutkan pada tahap berikutnya. Tahap kedua, tahap pembuatan perjanjian. Pada tahapan ini tidak merupakan keharusan bagi para pihak karena pada umumnya perjanjian sewa tanah dilakukan tanpa bentuk perjanjian tertulis selain sebagian menggunakan perjanjian dalam bentuk tertulis. Pada para pihak yang melakukan

perjanjian dengan bentuk tertulis maka hasil yang telah disepakati pada tahap sebelumnya dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani bersama.

c. Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah

Pada umumnya pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan tidak melakukan perjanjian tertulis terlebih dahulu sebelum menyewakan tempat. Mereka hanya berdasar kepercayaan karena sudah saling percaya dan saling mengenal satu sama lain seperti apa yang saya lakukan selama ini. Harga sewa tanahnya pun ditentukan berdasarkan perkiraan dan ada tawar menawar serta tidak ada pihak resmi seperti notaris atau petugas pencatat tanah untuk mensahkan sewa menyewa tersebut, bahkan saya tidak pernah melibatkan pihak Kelurahan Sekaran dalam hal ini (Wawancara dengan Supriyatno, 20/3/2010). Kenyataan di lapangan dimana para pihak tidak melakukan perjanjian secara tertulis, hal ini dengan alasan bahwa kedua belah pihak belum sepenuhnya memahami arti penting perjanjian tertulis bagi mereka. Hingga saat ini, kedua belah pihak hanya menggunakan rasa percaya dan sepakat saja, tanpa berpikir segala sesuatunya ke depan, jika sampai terjadi sengketa atau konflik hukum. Bahkan, untuk membuat akta otentik atau di bawah tangan, para pihak menganggap hal tersebut sangat tidak penting dan bahkan hanya merepotkan atau menyulitkan mereka. Namun hal ini akan menjadi kendala bagi para pihak jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau terjadi perselisihan di antara para pihak.

Bapak Busri sejak Tahun 1995 memiliki tanah di daerah Sekaran RT 01 RW 02. Pada tahun 2008 ia menyewakan tanah tersebut sampai dengan sekarang. Posisi tanah tersebut di depan jalan Raya Sekaran seluas 3x6 meter seharga satu juta per tahun. Pemilik tanah menentukan sendiri harga tanah dengan perkiraan sendiri. Fasilitas yang diberikan adalah kios, kamar mandi, listrik, dan sumur. Pemilik tanah (Bapak Busri) tidak membuat suatu perjanjian tertulis dengan pihak penyewa dikarenakan sudah mengenal satu sama lain (Wawancara dengan Bapak

Busri, 5/4/2010). Lain hal dengan para pihak yang melakukan perjanjian secara tertulis. Foto copy Yasida I adalah foto copy yang terletak di gang Setanjung. Pemilik usaha tersebut adalah Abdul Ghoni yang sekarang berumur 27 tahun. Tanah tersebut disewanya dari Bapak H. Sukirman. Perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dilakukan secara tertulis dengan alasan agar kedua belah pihak tidak ada kesalahpahaman dan agar penyewa tanah bertambah yakin dan tidak merasa tertipu (Wawancara dengan Bapak Abdul Ghani, 16/4/ 2010). Bapak Kholis sejak satu setengah tahun yang lalu menyewa tanah yang terletak di Jalan Raya Sekaran. Sebelumnya Bapak Kholis pernah menyewa tanah di gang Manggis. Beliau pindah dari lokasi yang lama karena tanah tersebut dijual oleh pemilik tanah. Uang sewa yang dikeluarkan Bapak Kholis untuk menyewa tanah tersebut 14 juta selama 2 tahun, dimana dalam melakukan perjanjian tersebut dibuat secara tertulis dengan alasan agar tidak lupa. Jenis usaha yang dilakukan oleh Bapak Kholis adalah warnet dan printing. Menurutnya uang sewa tanah di daerah Sekaran ini cukup mahal. Beliau juga menyarankan apabila akan menyewa tanah di daerah Sekaran ini harus tahu akan dipergunakan untuk usaha apa dahulu, sehingga bisa mengetahui tempat-tempat mana yang strategis (Wawancara dengan Bapak Kholis, 12/4/2010).

Tahap ketiga, tahap sesudah perjanjian, pada tahap ini setelah ditandatangani perjanjian sewa tanah oleh kedua belah pihak, tahap yang dilakukan setelah itu adalah pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk disewa atau digunakan oleh penyewa dan penyewa melakukan pembayaran yang telah disepakati bersama dengan pemilik tanah.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Pemilik tanah berhak atas uang sewa yang diterimanya dari penyewa. Sedangkan pihak penyewa berhak atas kenikmatan atas tanah yang telah disewanya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama dengan pemilik tanah.

Kewajiban pihak pemilik tanah antara lain : (1) Menyerahkan dan memberikan kenikmatan atas tanah yang telah disewanya

kepada penyewa; (2) Membayar pajak atas tanah yang telah disewanya. Kewajiban pihak penyewa yaitu : (1) Merawat tanah yang telah disewakan kepadanya; (2) Membayar uang sewa yang telah disepakati..membayar fasilitas seperti biaya sampah, biaya listrik, telp, dll (jika tanah yang disewakan ada bangunan di atasnya). Kewajiban yang dibebankan kepada penyewa selain membayar uang sewa tanah adalah membayar listrik (Wawancara dengan penyewa tanah (Kholis), 12 April 2010). Bapak Pratama hanya menyediakan lahan dan listrik untuk dua lampu, sisanya ditanggung penyewa. Penyewa diwajibkan untuk menjaga kebersihan serta membangun tempat usaha tetapi tidak boleh permanen (Wawancara dengan Ibu Anik, 10/2010).

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran antara lain berasal dari pemilik tanah dan penyewa tanah sendiri. Hambatan tersebut terjadi setelah penyewa menempati tanah yang telah disewanya dan telah melakukan pembayaran uang sewa. Perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan secara lisan saja kurang efektif, karena : (1) tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga apabila terjadi kerugian atau ingkar janji sulit di proses melalui jalur hukum karena tidak ada bukti tertulis; (2) Adanya ketentuan-ketentuan yang terjadi setelah kesepakatan, pihak penyewa tidak mampu mengelak. Hal ini terkesan terselubung dan sangat membebani penyewa tanah; (3) Pemilik tanah mempunyai kekuasaan tinggi sehingga pemilik tanah berhak menentukan suatu ketentuan yang mungkin tidak bisa dihindari oleh penyewa. tanah karena tidak mempunyai bukti perjanjian yang kuat; (4) Pembayaran biaya sewa terlalu lama karena tidak ada kepastian berapa lama masa cicilan.

Kendala yang dirasakan oleh Bapak Kholis dalam menjalankan usahanya adalah apabila barang-barang naik, beliau merasa kesulitan dalam menjalankan usahanya. Cara beliau untuk mengatasi masalah itu adalah dengan menaikkan harga. Fasilitas yang diterima penyewa antara lain listrik, kios dan sumur, sedangkan kewajiban yang harus dilakukan adalah memelihara kebersihan lingkungan (Wawancara dengan Bapak

Kholis, 12/4/2010).

Menurut Abdul Ghani, selaku penyewa tanah, harga sewa tanah di dekat Jalan Raya sangat mahal, berbeda dengan tanah yang terletak di dalam gang, yang masih dapat dijangkau. Walaupun dalam melakukan usahanya ada kendala disebabkan mahasiswa banyak waktu liburnya, sehingga usaha foto copy nya menjadi sepi (Wawancara dengan Abdul Ghani, 16/4/ 2010).

Harga sewa tanah sangat mahal selain itu fasilitas yang di dapat tidak memadai, terlebih lagi penyewa harus membayar retribusi sampah, air, dan listrik. Biaya retribusi ini ada setelah terjadinya kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa tanah. Padahal usaha yang diproduksi oleh penyewa tanah bergerak dalam bidang rumah makan, dimana keberadaannya tergantung pada mahasiswa. Jika hari-hari libur mahasiswa cenderung pulang kampung atau berpergian. Hal ini akan menurunkan omset penjualan sehingga hasil pendapatan warung makan ini tidak menentu (Wawancara dengan Bapak Tito W.P., 5/6/ 2010).

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di daerah Sekaran sering kali terjadi permasalahan yang diakibatkan dilanggarnya isi perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak ataupun perselisihan juga dapat ditemui karena tidak adanya komunikasi yang baik antara kedua belah pihak, padahal menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata berbunyi : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Namun hal ini dalam pelaksanaannya sering terjadi ingkar janji yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Permasalahan yang muncul dari dilanggarnya isi perjanjian oleh para pihak dalam perjanjian sewa tanah untuk usaha di daerah Sekaran hanya di tempuh dengan 1 (satu) cara, yaitu dengan cara penyelesaian di luar pengadilan (non litigasi) melalui negoisasi di antara pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah. Selain itu, para pihak yang tidak melakukan perjanjian sewa tanah secara tertulis cenderung mengalami banyak permasalahan dan perselisihan karena banyak yang belum disepakati tetapi timbul

di kemudian hari seperti boleh atau tidaknya membangun tanah secara permanen, setelah itu bangunan tersebut menjadi milik siapa apabila waktu sewa telah berakhir.

Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan sekaran lebih banyak terjadi karena perjanjian tersebut dilakukan secara tidak tertulis sehingga masing-masing pihak tidak bisa menentukan batasan antara kewajiban dan hak. Hambatan lain yaitu ditemui salah satu pihak melakukan wanprestasi atas kewajiban yang seharusnya dilakukan olehnya.

Kelalaian dari si berutang (debitur) dengan tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingar janji atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya menurut perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk.

Kelalaian (wanprestasi) mempunyai akibat-akibat yang sangat penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka pengadilan. Kadang-kadang tidak mudah untuk mengadakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi yang dijanjikan. Dari berbagai macam perselisihan yang terjadi dapat diperoleh cara penyelesaian yang responden lakukan yaitu dengan melakukan penyelesaian dengan cara diskusi, musyawarah untuk mufakat yang dilakukan dengan sistem kekeluargaan. Penyelesaian demikian dilakukan dengan alasan untuk tercapainya win-win solution, terwujudnya kebaikan bersama, terciptanya kedamaian dan demokratis.

d. Upaya-Upaya Mengatasi Hambatan

Adanya perbedaan cara-cara penyelesaian sengketa yang digunakan oleh para pihak dalam perjanjian sewa tanah untuk usaha di daerah Sekaran ini, sangat terkait dengan cara-cara penyelesaian

sengketa yang ditawarkan oleh ilmu hukum, khususnya mengenai penyelesaian sengketa perdata. Dalam ilmu hukum, disebutkan bahwa penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan dengan cara : (1) diselesaikan lewat atasan yang berwenang, (2) diselesaikan oleh instansi yang berwenang, (3) didiamkan/direlakan, (4) diselesaikan lewat jalur pengadilan, (5) diselesaikan dengan menggunakan arbitrase. Adanya berbagai bentuk penyelesaian sengketa perdata ini memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan pemilihan cara menyelesaikan sengketa yang dihadapinya sesuai dengan rasa keadilan yang diharapkan oleh para pihak. Pemilihan penyelesaian sengketa perjanjian sewa tanah yang dipergunakan jalur musyawarah mufakat ini merupakan cara penyelesaian sengketa yang lebih adil dan memberikan akibat hukum yang saling menguntungkan bagi para pihak. Alasan para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa tanah untuk menyelesaikan sengketa dengan jalan musyawarah ini sangat dipengaruhi oleh budaya dan sikap dari masyarakat kita. Seringkali ada yang merasa malu untuk menghadap di muka pengadilan, ada yang berpikir dan khawatir bahwa apabila dilakukan gugatan di muka pengadilan, tali persaudaraan antara kedua belah pihak akan putus sama sekali, bahkan ada yang tidak berani mengadukan pihak yang telah merugikannya ke pengadilan karena khawatir akan ada balas dendam dari pihak lawannya, ada yang memang sudah berwatak gemar pada perdamaian dan sama sekali tidak suka pertikaian, lebih-lebih di muka pengadilan. Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa tanah untuk usaha yang terjadi di daerah Sekaran, masyarakat lebih cenderung untuk menyelesaikan dengan jalan musyawarah untuk mufakat dengan alasan lebih hemat, cepat, dan dengan rasa keadilan yang tinggi.

4. Simpulan

Pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan sekaran Kecamatan Gunungpati dilakukan dengan 3 tahap yaitu tahap sebelum perjanjian,

tahap pembuatan perjanjian, tahap sesudah perjanjian. Perjanjian sewa tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak baik secara tertulis maupun secara lisan telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH perdata dan memenuhi asas-asas dari perjanjian sehingga perjanjian tersebut dapat menimbulkan akibat hukum. Adapun hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Sekaran disebabkan karena perjanjian yang dibuat tidak secara tertulis sehingga tidak jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hambatan lain, tidak adanya kesepakatan mengenai hal yang belum disepakati pada awal perjanjian. Hambatan lain, naiknya harga sewa tanpa melihat kondisi penyewa dalam menjalankan usahanya. Sementara itu, penyelesaian sengketa yang muncul antara pihak penyewa dengan pihak pemilik tanah dilaksanakan dengan jalur diluar pengadilan (non litigasi), dengan cara negoisasi untuk mendapatkan penyelesaian yang diharapkan saling menguntungkan serta tidak merugikan salah satu pihak.

Penulis menyarankan kepada para pihak dalam perjanjian sewa menyewa bahwa dalam membuat suatu perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis guna menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Gunakanlah cara penyelesaian sengketa atau perselisihan dengan musyawarah untuk mufakat terlebih dahulu, setelah tidak berhasil maka penyelesaian terakhir dapat menggunakan jalur hukum atau pengadilan.

Hendaknya para pihak yang melakukan perjanjian sewa tanah menyadari asas-asas perjanjian agar membuat suatu perjanjian memiliki rasa keadilan dan keseimbangan antara kedua belah pihak. Pemilik tanah dalam menentukan harga sewa tanah hendaknya melihat kondisi usaha maupun jenis usaha yang dijalankan oleh penyewa. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari terjadinya sengketa dan terjaminnya kepastian dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Daftar Pustaka

- Fuady, M. 2003. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku II*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Goenawan, K. 2008. *Panduan Praktis Mengurus Izin Usaha*. Galang Press. Yogyakarta.
- Harahap, Y. 1982. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- Kartasapoetra, G. dkk. 1991. *Hukum Tanah (Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah)*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Mertokusumo, S. 1985. *Mengenal Hukum suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta.
- Purbacaraka, P. dan A. Ridwan H. 1985. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Prayudi, G. 2007. *Seluk Beluk Perjanjian*. Pustaka Pena. Yogyakarta.
- Salim, H. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Soemitro, R. H. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Soejono dan Abdurrahman. 2003. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Suharnoko. 2005. *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*. Prenada Media. Jakarta.