

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK BANGUNAN
YANG BERKEADILAN
(Studi atas Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Bangunan
Minimarket)**



**LAPORAN HASIL
PENELITIAN BERKELANJUTAN BERBASIS PENGEMBANGAN LEMBAGA
FAKULTAS SYARIAH IAIN SURAKARTA**

Penelitian ini dibiayai oleh DIPA IAIN Surakarta Tahun 2015

Nama Peneliti :

Zaidah Nur Rosidah, SH, MH

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SURAKARTA
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
TAHUN 2015**

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui konstruksi hukum perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan minimarket yaitu berupa keseimbangan hak dan kewajiban pemilik tanah dan penyewa.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan konsep hukum yaitu konsep hak sewa tanah untuk bangunan dan perjanjian sewa menyewa, dalam hal ini adalah adakah keseimbangan antara hak kewajiban antara pemilik tanah dan penyewa. Sedangkan sifat penelitiannya adalah preskriptif, bagaimana seharusnya perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan memenuhi aspek keadilan bagi para pihak. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Untuk menjawab permasalahan penelitian digunakan silogisme deduksi dan interpretasi.

Dari hasil penelitian dan pembahasan diperoleh kesimpulan pertama, perjanjian sewa menyewa tanah untuk minimarket sudah berkeadilan, artinya hak dan kewajiban antara pemilik tanah dan penyewa sudah seimbang, kedua belah pihak mendapatkan keuntungan dari perjanjian tersebut. Kedua, hak sewa atas tanah untuk bangunan belum diatur secara terperinci di dalam UUPA maupun peraturan pelaksanaannya sehingga diserahkan kepada para pihak yang mengadakan perjanjian. Ketiga, hak sewa atas tanah untuk bangunan tidak dapat dijamin melalui lembaga hak tanggungan, karena tidak ada kewajiban untuk mendaftarkan, sehingga hak jaminan yang dapat dibebankan kepada hak sewa atas tanah untuk bangunan adalah fidusia.

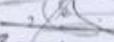
Kata Kunci : *Sewa menyewa, Sewa Tanah untuk Bangunan, Perjanjian*

LEMBAR VALIDASI

Hasil Penelitian : Zaidah Nur Rosidah, SH, MBI
Judul : Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Bangunan
(Studi atas Perjanjian Sewa Menyewa tanah untuk Minimarket)
Telah diseminarkan oleh : Fakultas Syariah
Pada hari, tanggal : Selasa, 14 Agustus 2015.
Dengan hasil : a. Disetujui tanpa revisi
b. Disetujui dengan revisi

Revisi Laporan Hasil Penelitian Berkelanjutan Berbasis Pengembangan Lembaga Fakultas Syariah dengan arahan seminar telah dijalankan dan dapat diterima oleh para peserta seminar, yang terdiri :

1. Dina Zulroh
2. Siti Susil
3. Fachrudin
4. M. LISMAN
5. Fairuz Sidiq

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 

Sukoharjo, 18 Agustus 2015.

Dekan Fakultas Syariah,
Universitas Islam Raden Patah



M. Lisman, S.Ag, M.Ag
NIP. 196812271998031003

LEMBAR PENGESAHAN

Peneliti : Zaidah Nur Rosidah, SH, MH

Judul : Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Bangunan
(Studi atas Perjanjian Sewa Menyewa tanah untuk
Minimarket)

Fakultas/Lembaga : Syariah

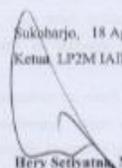
Lama Penelitian : 90 Hari (31 Mei - 18 Agustus 2015)

Telah divalidasi di : Fakultas Syariah
pada tanggal 14 Agustus 2015

Sumber Dana : DIPA IAIN Surakarta Tahun 2015

Total Biaya Penelitian : Rp. 17.500.000,00 (Tujuhbelas Juta Lima ratus Ribu
Rupiah)

Sukoharjo, 18 Agustus 2015
Ketua LP2M IAIN Surakarta,


Hery Setiyanto, M.Pd.
NIP. 19691029 2000031001

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji bagi Allah Tuhan sekalian alam yang senantiasa melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayahnya kepada kita semua, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian dengan judul : ” Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Bangunan (Studi atas Perjanjian Sewa Menyewa tanah untuk Minimarket).

Penelitian ini dilaksanakan dalam rangka memenuhi tugas Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan

Dengan selesainya penelitian ini, peneliti mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Dr. Imam Sukardi, MAg selaku Rektor IAIN Surakarta.
2. Dr. M. Usman, MAg selaku Dekan Fakultas Syariah
3. Pimpinan dan staf di Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat IAIN Surakarta telah memberikan fasilitas dalam kegiatan penelitian ini.
4. Rekan-rekan dosen dan semua pihak yang telah terlibat dalam membantu kelancaran dalam pelaksanaan penelitian ini sehingga penelitian ini dapat diselesaikan sesuai dengan rencana.

Peneliti menyadari bahwa laporan penelitian ini masih jauh dari sempurna, maka kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat diharapkan. Semoga penelitian ini dapat memberi manfaat bagi peneliti khususnya dan semua pihak yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 18 Agustus 2015
Peneliti

Zaidah Nur Rosidah, SH, MH
NIP. 19740617 199903 1 001

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
LEMBAR VALIDASI	iii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Signifikansi Penelitian	7
D. Pembatasan Masalah	8
E. Tujuan Penelitian	8
F. Manfaat Penelitian	8
BAB II LANDASAN TEORI	9
A. Kajian Teori.....	9
1. Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan	9
2. Tinjauan tentang Perjanjian Sewa Menyewa	11
a. Syarat Sahnya Perjanjian	11
b. Asas Kebebasan Berkontrak	17
c. Perjanjian Sewa Menyewa	19
d. Wanprestasi dan Akibat-Akibatnya	20
3. Teori Keadilan	23
a. Teori Keadilan menurut John Stuart Mill	23
b. Teori Keadilan menurut John Rawls	26
c. Teori Keadilan menurut Robert Nozick	29

B. Kajian Hasil Penelitian Yang Relevan	34
C. Kerangka Berpikir	35
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	37
A. Jenis Penelitian	37
B. Sifat Penelitian	38
C. Pendekatan Penelitian	38
D. Jenis Data	38
E. Sumber Data	39
F. Teknik Pengumpulan Data	39
G. Teknik Analisa Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN	41
A. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Minimarket	41
B. Keseimbangan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah untuk Bangunan Minimarket	49
BAB V PENUTUP	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran dan Rekomendasi	68
DAFTAR PUSTAKA	69

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Fungsi tanah bagi kehidupan manusia adalah sebagai tempat dimana manusia tinggal, melaksanakan aktivitas sehari-hari, menanam tumbuh-tumbuhan, hingga menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia. Seperti pendapat Benhard Limbong dalam bukunya yang berjudul *Konflik Pertanahan*, tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupannya tergantung pada tanah. Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia dimuka bumi. Sejak lahir sampai meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.¹

Tanah sendiri, menurut Achmad Rubaie, mempunyai fungsi ganda sebagai pengikat kesatuan sosial dan benda ekonomi sebagaimana berikut:

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social aset* dan *capital aset*. Sebagai *social aset* tanah merupakan sarana peningkat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital aset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-sebesarannya kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil, dan merata, sedangkan disisi lain juga harus di jaga kelestariannya.²

Pendapat Achmad Rubaie dikuatkan dengan pendapat Arie Sukanthi Hutagalung yang menjelaskan bahwa :

Tanah adalah asset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu,

¹ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm.2

² Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2007) hlm.1-2

pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal ini harus dihindari adanya upaya menjadikan tanah sebagai barang dagangan, objek spekulasi dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.³

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Manusia beraktivitas, bermasyarakat, dan dalam melangsungkan kehidupannya memerlukan tanah, yang hidup dengan memanfaatkan sumber daya alam yang ada baik di permukaan, di dalam tubuh bumi, maupun di atas permukaan bumi. Demikian besar keberadaan tanah bagi kehidupan, sehingga tanah menjadi bagian dasar dari kebutuhan manusia.

Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial yang tinggi. Tanah tidak dapat diproduksi ataupun diperbaharui seperti sumber daya alam yang lain yang dapat tergantikan. Perbandingan antara ketersediaan tanah sebagai sumber daya alam yang langka di satu sisi dan pertambahan jumlah penduduk dengan berbagai pemenuhan kebutuhannya akan tanah disisi lain, tidak mudah dicari titik temunya. Dengan perkataan lain, akses untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia itu belum dapat dinikmati oleh setiap orang yang antara lain disebabkan karena perbedaan dalam akses modal.⁴

Indonesia pada dasarnya adalah negara agraris, yang menjadikan tanah sebagai faktor produksi yang utama terutama dari segi pertanian. Namun sebagai akibat dari industrialisasi dilihat dari proses dinamika produksi industri yang berbasis perkotaan, pentingnya tanah sebagai faktor produksi dianggap menurun. Oleh karena itu, tanah kemudian dapat dianggap juga sebagai modal. Berjalannya proses pembangunan yang cukup cepat di negara kita bukan saja memaksa harga tanah hampir di setiap daerah

³ Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, , *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*,(Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008) hlm.83

⁴ Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional*, cet. I. (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012) , hlm.245.

naik melambung, tetapi juga menciptakan tanah menjadi komoditas ekonomi yang mempunyai nilai ekonomi sangat tinggi.

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia. Dalam hal ini harus dihindari adanya upaya menjadikan tanah sebagai barang dagangan, objek spekulasi dan hal lain yang bertentangan dengan prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

Jadi tanah yang ada di Indonesia bukan sebagai komoditas seperti dalam konsep Barat. Dengan lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) maka dihapuskannya juga hak *eigendom* (hak milik mutlak) dan ditekankan adanya fungsi sosial tanah, dan fungsi sosial tanah tersebut dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Kondisi dewasa ini yang menjadikan tanah sebagai komoditas menjadi tidak sesuai dengan fungsi sosial hak atas tanah. Jika tanah dijadikan komoditas, maka akan muncul dampak-dampak negatif yaitu monopoli dan spekulasi tanah.

Monopoli tanah dapat dikatakan sebagai penguasaan tanah oleh pihak-pihak tertentu saja sehingga tidak dapat mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Spekulasi tanah dilakukan sebagaimana orang melakukan spekulasi terhadap barang lain yang juga komoditas, spekulasi dimaksudkan bahwa tanah dilihat dari segi keuntungan yang dapat diraih apabila terjadi jual-beli atau perpindahantangan. Dari segi ekonomi monopoli dan spekulasi tanah mengakibatkan dampak paling buruk, yaitu pengangguran dan terhambatnya produksi.

Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang alling membutuhkan tanah, namun berada dalam

posisi yang tersudut. Tidak mustahil apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai kerawanan di bidang pertanahan.⁵

Berbagai cara dapat ditempuh dalam rangka meminimalkan dampak negatif tanah sebagai komoditas. Salah satu caranya, yaitu dengan menyewakan tanah hak milik untuk bangunan. Dengan menyewakan tanah untuk bangunan di atas hak milik maka dapat meminimalisir praktek monopoli tanah, karena hanya didasarkan pada perjanjian sewa-menyewa yang dapat dibatasi dengan waktu tertentu, sehingga pemegang masih tetap mempunyai hak atas tanah tersebut.

Tanah merupakan asset yang tidak pernah berubah dan akan tetap meskipun dalam keadaan apapun. Tanah bagi kehidupan manusia memiliki peran yang sangat penting dan sangat dibutuhkan oleh setiap orang. Dalam melakukan berbagai kegiatan ekonomi, setiap usaha pasti membutuhkan tanah atau bangunan dalam melakukan aktifitasnya. Terbatasnya lahan atau tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan usaha membuat orang atau badan usaha dapat memanfaatkan tanah milik orang atau badan hukum lain. Pemafaatan tanah milik orang lain dapat dilakukan dengan menggunakan hak pakai, hak sewa, hak memetik hasil dan sebagainya.

Undang-Undang no 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”⁶. Pasal ini menjelaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak boleh semata-mata dipergunakan untuk pribadinya, pemakaian atau tidak dipakainya tanah yang menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Dengan demikian, tidak dibenarkan bahwa seorang pemilik tanah membiarkan tanahnya terlantar sedangkan orang lain menderita kelaparan karena tidak memiliki tanah untuk menghasilkan bahan makanan. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaanya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat bagi

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009), hlm 11

⁶ Penjelasan Pasal 6 UUPA

baik kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.⁷

Hak-hak atas tanah yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, adalah: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak tersebut dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang akan ditetapkan sementara, dimaksudkan untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukannya dan subjek yang memohon hak atas tanah tersebut.

Hak sewa merupakan salah satu hak atas tanah yang berkembang akhir-akhir ini. Perkembangan tersebut terutama untuk kepentingan dunia usaha. Dalam hal ini banyak minimarket yang berdiri di beberapa daerah. Karena keterbatasan modal untuk mengembangkan usahanya maka ada beberapa cara yang dapat ditempuh oleh para pengusaha. Apabila harus membeli tanah maka dibutuhkan modal yang cukup besar, apalagi tanah tersebut terletak di daerah yang strategis. Untuk mengatasi hal tersebut, para pengusaha biasanya lebih memilih untuk menyewa tanah.

Berkaitan dengan hak sewa yang diuraikan secara khusus dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan pembangunan, dengan membayar sejumlah uang sebagai sewanya.” Dalam penjelasan Pasal 44 UUPA disebutkan bahwa oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat khusus maka disebut tersendiri.

Hak sewa untuk bangunan harus dibedakan dari hak sewa atas bangunan. Dalam hal hak sewa untuk bangunan maka pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa, dengan maksud bahwa penyewa akan mendirikan bangunan di atas tanah itu. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku sekarang

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. X, (Jakarta: Djambatan, 2010), hlm. 577.

menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali kalau ada perjanjian lain. Dalam hal hak sewa atas bangunan maka tujuan penyewa adalah menyewa bangunan yang sudah ada di atas sebidang tanah. Bangunan itu bukan miliknya. Dengan sendirinya penyewa bangunan itu juga boleh mempergunakan tanah yang bersangkutan. Tetapi hanya sekedar dalam hubungannya dengan persewaan bangunan itu. Dalam hal ini obyek utama dari perhubungan sewa menyewa itu bukanlah tanahnya, melainkan bangunannya.⁸

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato) pada buku II mengatur tentang kebendaan (kecuali mengenai tanah). Benda diantaranya dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Setiap benda dapat diberikan hak status keperdataan (hak kebendaan). Hak kebendaan adalah hak yang melekat pada kebendaan tersebut ke mana pun kebendaan tersebut beralih, pemegang hak memiliki hak atas kebendaan tersebut.⁹

Ada beberapa jenis hak keperdataan yang dapat dibebankan atas tanah yaitu hak milik, hak sewa, hak pakai, hak gadai, hak tanggungan dan lain sebagainya. Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya merupakan perbuatan hukum dalam lingkup hukum perdata. Di dalam hukum perikatan, dikenal asas kebebasan berkontrak, artinya setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apapun bentuknya sesuai dengan kesepakatan. Akan tetapi karena obyek perikatan berupa tanah, maka pengaturan tentang hal tersebut tidak dapat dilepaskan dari ketentuan yang diatur di dalam UUPA, dalam hal ini adalah hak sewa atas tanah untuk bangunan.

Hak sewa tanah untuk bangunan merupakan salah satu pilihan para pengusaha untuk mendirikan minimarket. Hak sewa tanah untuk bangunan merupakan perjanjian sewa menyewa. Sebagai perikatan yang lahir karena perjanjian, perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yaitu pemilik tanah dan

⁸ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaanya Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm 294-295.

⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 229.

penyewa. Hak dan kewajiban yang timbul merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak. UU memberikan batasan dari asas kebebasan berkontrak dengan tidak boleh melanggar kesusilaan, ketertiban umum dan UU.

Sebagai suatu perjanjian, maka sewa menyewa tanah untuk bangunan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdota. Meskipun hak sewa atas tanah dan bangunan merupakan hak yang telah di atur di dalam UUPA, akan tetapi ketentuan lebih rinci tentang perjanjian tersebut belum ada peraturan yang mengaturnya, sehingga perjanjian tersebut tunduk pada aturan KUHPerdota. Keseimbangan hak dan kewajiban para pihak inilah yang menjadi perhatian utama dalam penelitian ini. Sudah adakah aspek keadilan dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan diantara keduanya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah apakah sudah terdapat keseimbangan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan antara pemilik tanah dengan penyewa ?

C. Signifikansi Penelitian

Alasan tempat strategis yang dinilai melatar belakangi tingginya kebutuhan ada lahan atau tanah, hal tersebutlah juga yang mempengaruhi adanya sewa-menyewa lahan. Permohonan hak guna bangunan di atas tanah hak milik yang dimaksud untuk melindungi penyewa dari hal-hal yang tidak diinginkan dan sebagai salah satu langkah untuk meminimalisir dampak negatif dari perlakuan tanah sebagai komoditas, tetapi tidak lupa sebelumnya hal itu di bicarakan pada waktu perjanjian sewa-menyewa berlangsung. Penelitian ini penting di lakukan mengingat bahwa maraknya minimarket di berbagai daerah yang sudah masuk ke desa-desa dengan sistem sewa tanah dapat berdampak negative karena tidak seimbang antara kebutuhan dan kepemilikan tanah.

D. Pembatasan Masalah

Hak atas tanah yang telah diatur di dalam UUPA merupakan hak-hak atas tanah yang bersifat tertutup, artinya seseorang tidak dapat menciptakan hak lain selain yang sudah ditentukan dalam UUPA. Sementara di dalam perjanjian sewa menyewa bersifat terbuka, di dalam hukum perjanjian dikenal asas kebebasan berkontrak, artinya orang dapat menciptakan hak-hak baru sesuai dengan kesepakatan para pihak. Perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan selain diatur didalam UUPA juga diatur didalam KUHPerdara. Penelitian ini dibatasi di dalam persoalan perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan khususnya perjanjian sewa menyewa antara Bp. A dengan Bp. B (mewakili minimarket AlfaMart) di desa Belik, Dibal, Ngemplak, Boyolali.

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apakah sudah ada keseimbangan (keadilan) antara hak dan kewajiban baik pemilik tanah maupun penyewa.

F. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mengkaji kembali secara akademik perkembangan hukum perdata khususnya perjanjian sewa menyewa yang obyeknya merupakan hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA yaitu hak sewa tanah untuk bangunan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Hak Sewa Tanah untuk bangunan

Di dalam UUPA pasal 44 dan 45 diatur tentang hak sewa tanah untuk bangunan. Adapun ketentuan pasal 44 UUPA adalah sebagai berikut:

Pasal 44 ayat 1 UUPA : seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Pasal 44 ayat 2 UUPA : pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

- a. satu atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Pasal 44 ayat 3 UUPA : perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur paksaan pemerasan.

Sebagai hak tanah maka hak sewa memberi wewenang untuk mempergunakan tanah dalam hal ini tanah milik orang lain, dan pihak penyewa wajib membayar sewa kepada pemilik tanahnya. Hak sewa untuk bangunan harus dibedakan dengan hak sewa bangunan dalam hak sewa tanah untuk bangunan, pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa, dengan maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku saat ini menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali kalau ada perjanjian lain.

Terjadinya hak sewa, hak sewa dapat terjadi karena adanya konversi dan perjanjian antara pemilik tanah dengan orang yang menyewa dengan membayar uang sewa. Jangka waktu dan luas, tidak ada ketentuan dalam UUPA mengenai jangka waktu hak sewa. Luas tanah yang boleh dihaki dengan hak sewa untuk tanah bangunan juga tidak disebut dalam UUPA. Hak sewa tanah untuk bangunan ini peraturan lainpun tidak ada.

Subyek hak sewa pasal 45 UUPA, yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah

- a. warga Negara Indonesia
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Peralihan Hak Sewa : Hak sewa bersifat pribadi dan tidak boleh dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa(onderverhuur)tanpa ijin pemilik tanah.

Pendaftaran hak Sewa, Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang didaftarkan menurut peraturan pemerintah no.24 tahun 1997.

Pembebanan hak sewa : jika hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani tak tanggungan.

Hapusnya hak sewa:

- a. Jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan terputus
- b. Hubungan sewa menyewa tidak terputus dengan dialihkan hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain.

Dengan demikian dapat disimpulkan ciri-ciri hak sewa antara lain:

- a. Tujuan penggunaan tanah yang disewakan itu sifatnya sementara jangka waktunya.
- b. Umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa tanpa ijin pemilik tanah
- c. Sewa menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahkan jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan terputus
- d. Hubungan sewa menyewa tidak terputus dengan dialihkan hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain
- e. Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan
- f. Hak sewa dapat dilepaskan oleh pihak penyewa.

- g. Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang di daftarkan menurut peraturan pemerintah no.24 tahun 1997.

Perbedaan hak Pakai dan dan hak sewa untuk bangunan :

- a. dari segi peralihan : hak sewa bersifat pribadi dan tidak boleh dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa tanpa ijin pemilik tanah. Hak pakai tidak dapat dialihkan tetapi hanya dapat dipakai sendiri, dapat dialihkan apabila sipemilik meninggal dunia
- b. Dari segi pembebanannya: hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, Hak pakai dapat dijadikan jaminan hutang asal terdapat persetujuan dari pihak yang memberikan hak tersebut.
- c. Dari segi jangka waktu : tidak ada ketentuan dalam UUPA mengenai jangka waktu hak sewa. Luas tanah tidak boleh dihaki dengan hak sewa untuk tanah bangunan juga tidak disebut dalam UUPA, jumlah tanah yang dikuasai dengan hak sewa terkena ketentuan tentang maksimum yang ditetapkan berdasarkan UU no.50.Prp.tahun 1960. Penetapan dalam ayat 1 pasal ini dilakukan dengan perundangan didalam waktu yang singkat, serta luas maksimum / minimum yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak pakai dalam pasal 16 oleh suatu keluarga atau badan hukum.

2. Tinjauan tentang Perjanjian Sewa Menyewa

a. Syarat sahnya perjanjian

Sebagaimana telah disebutkan bahwa sumber utama perikatan adalah perjanjian, sebab dengan perjanjian orang dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III BW. Akan tetapi kebebasan berkontrak tersebut tidak berarti bahwa orang dapat dengan bebas membuat perjanjian, melainkan harus tetap memenuhi syarat-sahnya perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 BW.

Maksud kebebasan berkontrak adalah bebas untuk menentukan atau menetapkan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1335 dan 1337 BW). Dengan kata lain para pihak yang membuat perjanjian tersebut dalam keadaan bebas, tetapi bebas dalam arti tetap selalu berada dalam ruang gerak yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁰

Syarat-syarat untuk sahnya perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdato adalah :

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian, akan tetapi sering juga disebut syarat relative karena sifatnya relative bergantung kepada para pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut apabila salah satu syarat tidak dipenuhi yang membawa akibat dapat dibatalkan. Sementara kedua syarat yang terakhir disebut syarat obyektif karena mengenai obyek perjanjian. Syarat ini juga disebut syarat absolut, karena sifatnya absolut, tidak boleh tidak dipenuhi, oleh karena akibatnya adalah batal demi hukum, artinya perjanjian itu dari semula dianggap tidak pernah ada.¹¹

Ditinjau dari unsur-unsurnya, maka unsur-unsur terbentuknya perjanjian tersebut dibagi tiga, yaitu syarat essensialia, ialah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian. Unsur ini harus ada agar perjanjian itu sah, yaitu adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, obyek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.

¹⁰ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 1992) hlm 213

¹¹ Elisabeth Nuraini Butarbutar, *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistematika KUHPerdato dan perkembangannya* (Bandung: Refika Aditama, 2012) hlm 144

Unsur kedua, *naturalia*, merupakan sifat bawaan perjanjian yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena melekat pada perjanjian. Misalnya dalam perjanjian jual beli, penjual harus menjamin pembeli terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Ketiga, unsur *accidentalialia*, yaitu unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian, misalnya tempat dan tanggal yang dipilih untuk melakukan transaksi.¹²

1) Sepakat mereka mengikatkan dirinya

Kesepakatan ini mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam.

Dengan dilakukannya kata sepakat dalam melakukan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak telah mencapai persesuaian kehendak. Untuk mencapai persesuaian kehendak ini haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat tekanan yang menyebabkan adanya cacat kehendak untuk mewujudkan kehendak tersebut. Dalam mencapai kesepakatan ini tidak dipersoalkan bentuk penyampaianya, apakah disampaikan secara lisan atau tertulis. Bahkan dengan bahasa isyarat atau dengan cara membisu sekalipun, persesuaian kehendak dapat terjadi.¹³

Pasal 1321 KUHPeerdta menyatakan bahwa, ada tiga faktor yang menyebabkan adanya cacat kehendak, yaitu: kekhilafan atau kesesatan, paksaan dan penipuan. Kekhilafan/kesesatan terjadi apabila seorang di dalam membuat perjanjian timbul kekhilafan pada keinginan atau yang bersangkutan tidak memperoleh gambaran jelas/nyata terhadap keinginan. Jadi suatu kekhilafan mengasumsikan suatu keadaan

¹² *Ibid*, hlm 144-145

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta:Liberty, 1996), hlm 111

ketidaktahuan.¹⁴ Cacat kehendak kedua adalah paksaan, dalam istilah asing disebut *geweld* yang tidak lain adalah ancaman, akan tetapi bukan paksaan itu yang cacat kehendak, tetapi paksaan itu diikuti dengan ancaman. Contohnya seorang yang sakit dipaksa untuk menandatangani perjanjian. Cacat kehendak ketiga yaitu penipuan. Antara penipuan dengan kesesatan ada hubungan yang mutlak, sebab penipuan itu membuat orang sesat. Oleh karena itu penipuan bukan menyebabkan cacat kehendak tetapi kesesatan yang disebabkan penipuan tadi.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak dari pihak yang menawarkan tawaran dan yang menerima tawaran. Menurut teori klasik, terjadinya perjanjian adalah pada saat terjadinya kata sepakat. Mengenai hal tersebut sering dipertanyakan saat terjadinya kata sepakat antara kedua belah pihak.

Persoalan yang sering dikemukakan dalam hubungan ini adalah, kapan saatnya kesepakatan itu terjadi? Persoalan ini sebenarnya tidak akan timbul jika para pihak yang membuat perjanjian itu pada suatu saat bersama-sama berada di satu tempat dan disitulah dicapai kata sepakat. Tetapi kenyataannya dalam pergaulan hukum di masyarakat tidak selalu demikian melainkan banyak perjanjian terjadi antara para pihak melalui surat menyurat, sehingga menimbulkan persoalan kapan saatnya kesepakatan itu terjadi. Hal ini penting dipersoalkan sebab untuk perjanjian-perjanjian yang tunduk pada asas konsesualitas, saat terjadinya kesepakatan merupakan saat terjadinya perjanjian.¹⁵

Prof. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian* menyatakan bahwa, menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat di mana pihak yang melakukan penawaran menerima yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasanya mungki ia tidak membaca surat itu maka hal itu menjadi tanggung

¹⁴ Elisabeth Nuraini Butarbutar, *Hukum Harta*hlm 145

¹⁵ Riduan Sharani, *Seluk Beluk*hlm 214

jawabnya sendiri. Ia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu sesingkat-singkatnya.¹⁶

Ada beberapa ajaran/teori tentang kapan saat terjadinya kesepakatan:¹⁷

1. Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan melukiskan surat.
2. Teori pengiriman (*verendtheorie*), mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran, meskipun surat belum sampai pada *acceptande*.
3. Teori pendengaran (*vernemingstheorie*) mengajarkan jika pihak lawan sudah menerima apa yang dinyatakan pihak pengirim meskipun melalaui perantara orang lain atau menerima telepon untuk disampaikan.
4. Teori penerimaan (*ontvangstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak diterima oleh pihak yang menawarkan.

2) **Cakap untuk membuat suatu perjanjian**

Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ditentukan lain oleh undang-undang bahwa orang tersebut tidak cakap, yaitu orang yang memerlukan pengampuan. Ketidakkakapan membuat perjanjian ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara. Dalam menentukan apakah seorang itu cakap bertindak dalam hukum atau belum, digunakan tiga syarat atau kriteria, yaitu kedewasaan, kesehatan akal pikiran dan perilaku.

Kriteria kedewasaan ditentukan oleh umur dan status perkawinan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 330 KUHPerdara. Kriteria kedua untuk menentukan cakap dilihat dari kesehatan akal pikirannya yang diukur dengan tidak sedang terganggu akal

¹⁶ *Ibid*hlm 215-216

¹⁷ Elisabeth Nuraini Butarbutar, *Hukum Harta*hlm 149

pikiirannya atau tidak gila, sedang kriteria ketiga yang dipakai adalah kesehatan mental ataupun orang yang berperilaku buruk seperti mata gelap maupun pemboros sebagai mana disebut Pasal 433 KUHPerdara.

3) **Suatu Hal Tertentu**

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan hal tertentu maka dilihat Pasal 1333 dan 1334 KUHPerdara. Pasal 1333 BW disebutkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu benda yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Yang dimaksudkan di sini adalah obyek perjanjian tidak harus secara individual tertentu, tetapi cukup bahwa jenisnya ditentukan.¹⁸

Sedangkan pasal 1334 KUHPerdara dinyatakan bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Orang dapat memperjanjikan panen yang akan datang; dalam hal demikian obyek perjanjian pada saat ini sama sekali belum ada. Di samping itu kita juga bisa memperjanjikan barang yang sudah ada tetapi belum menjadi milik kita. Dalam hal demikian obyek perjanjian relative belum ada.

Obyek perjanjian harus merupakan benda-benda yang dapat diperdagangkan. Kalau benda yang menjadi obyek perjanjian merupakan benda terlarang untuk diperdagangkan, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.¹⁹

4) **Sebab Yang Halal**

Undang-undang menyebut sebab yang halal sebagai syarat keempat adanya perjanjian. Hoge Raad memberikan gambaran bahwa sebab tersebut sebagai maksud dan tujuan perjanjian, yakni apa yang oleh para pihak ingin dicapai melaluinya.²⁰

Sebab yang halal adalah syarat keabsahan dan bukan syarat untuk adanya perjanjian, karena suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi di samping isi perjanjian harus tertentu,

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 293

¹⁹ *Ibid*, hlm 302

²⁰ Van der Burght, disadur oleh F. Tengker, *Buku tentang Perikatan dalam Teori dan Yurisprudensi*.(Bandung: Mandar Maju, 1999) , hlm 64

isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Mereka melaksanakan isi perjanjian tersebut dan berdasar Pasal 1320 jo pasal 1337 KUHPdata isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²¹

Perjanjian tanpa sebab adalah batal. Pasal 1373 BW memuat ketentuan menengai hal ikhwal yang menyebabkan suatu sebab tidak diperbolehkan ialah apabila bertentangan dengan undang-undang atau bilamana berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.²²

b. Asas Kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan perjanjian para pihak. Asas ini merupakan asas yang universal sifatnya, artinya artinya dianut oleh hukum perjanjian di semua negara pada umumnya.

Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu.²³ Menurut paham individualism setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu di dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asas kebebasan berkontrak.

Perjanjian, dalam bentuk yang paling klasik, dipandang sebagai ekspresi kebebasan manusia untuk memilih dan mengadakan perjanjian. George Jessel, menyatakan “Perjanjian merupakan wujud kebebasan (*freedom of contract*) dan kehendak bebas untuk memilih (*freedom of choice*). Perjanjian dibuat atas pilihan dan kemauan mereka sendiri, penyelesaian isi perjanjian dilakukan dengan

²¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, hlm 305

²² Van der Burght, *Buku tentang.....*, hlm 64

²³ Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berperjanjian dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, PT.Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, hal.54.

kesepakatan bersama (*mutual agreement*). Hubungan bebas dan sukarela itu sah apabila terdapat kesepakatan yang wajar antara para pihak. Apabila kesepakatan dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan.

Buku III KUHPerdara menganut sistem terbuka yang artinya hukum memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Apa yang diatur dalam Buku III KUHPerdara hanya sekedar mengatur dan melengkapi. Berbeda dengan pengaturan Buku II KUHPerdara yang menganut sistem tertutup atau bersifat memaksa (*dwingend recht*), di mana para pihak dilarang menyimpangi aturan-aturan yang ada di dalam Buku II KUHPerdara tersebut.

Sistem terbuka pada Buku III KUHPerdara tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1). Menurut Sutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berkontrak melingkupi ruang lingkup sebagai berikut :

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*)

Asas kebebasan membuat perjanjian terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang memuat ketentuan-ketentuan normatif, sebagai berikut:

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- b. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- ~~c. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.~~

Namun yang penting untuk diperhatikan bahwa kebebasan berkontrak sebagaimana tersimpul dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tidaklah berdiri dalam kesendiriannya. Asas tersebut berada dalam satu sistem yang utuh dan padu dengan ketentuan lain terkait. Kebebasan berkontrak didasarkan pada asumsi bahwa para pihak dalam perjanjian memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, tetapi dalam kenyataannya para pihak tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang.

c. Perjanjian sewa menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUH Perdata).

Definisi lainnya menurut Algra,dkk dalam buku Salim H.S, menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.²⁴ Perjanjian tersebut didasarkan pada adanya waktu tertentu. Dalam sewa-menyewa dikenal asas jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa, hal ini dapat diartikan apabila apa yang disewa dipindahtangankan maka sewa-menyewa tidak akan berakhir. Begitupula dengan meninggalkan orang yang menyewakan atau penyewa maka sewa-menyewa tersebut akan tetap berlangsung.

KUH Perdata di dalamnya tidak menjelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau Notaris.²⁵

²⁴ Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. (Mataram: Sinar Grafika, 2005), hlm. 58

²⁵ *Ibid*, hlm 59

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah :

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa,
2. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
3. Adanya objek sewa-menyewa, yaitu barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak
4. Adanya imbalan pembayaran suatu harga atas manfaat tersebut
5. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu.

Sebagai suatu perjanjian, sewa-menyewa harus mengikuti kaidah-kaidah hukum perjanjian. Untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi, yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

d. **Wanprestasi dan Akibat-akibatnya**

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari pada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka ia dikatakan melakukan wanprestasi (kelalaian).

Pengertian wanprestasi tidak dijelaskan dalam KUHPerdara, namun berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa bentuk prestasi adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, maka wanprestasi atau tidak berprestasi diartikan sebagai perbuatan tidak memberikan sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu ataupun berbuat sesuatu yang bertentangan dengan perikatan.²⁶

Wanprestasi seorang debitur dapat berupa 4 macam, yaitu :²⁷

- 1) Sama sekali tidak emenuhi prestasi
- 2) Tidak tunai memenuhi prestasi
- 3) Terlambat memenuhi prestasi

²⁶ *Ibid*, hlm 126-127

²⁷ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk*....., hlm 228

4) Keliru memenuhi prestasi

Apabila debitur dalam keadaan wanprestasi maka kreditur dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1267 KUHPerdara, yakni:²⁸

1. Dapat menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian
3. Dapat menuntut penggantian kerugian
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian

Ganti kerugian merupakan kelanjutan dari wanprestasi. Menurut Pasal 1239 KUHPerdara, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya maka akan diselsaikan dengan kewajiban mengganti kerugian, yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga.

Ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara, memberikan batasan tentang kerugian itu sebagai kerugian yang telah diderita dan kehilangan keuntungan. Biaya dan rugi diartikan sebagai kerugian yang diderita, sedangkan bunga diartikan sebagai keuntungan diharapkan seandainya wanprestasi tidak terjadi.

Pada umumnya ganti rugi yang diwajibkan bagi si berutang terdiri dari:²⁹

1. Penggantian kerugian yang benar-benar telah diderita sesuai pasal 1246 s/d 1248 KUHPerdara.
2. Kerugian yang telah ditentukan oleh undang-undang seperti utang uang yang disebut dalam Pasal 1250 KUHPerdara
3. Ditentukan berdasarkan perjanjian ganti rugi atau hukuman berdasarkan Pasal 1249, 1304, 1312 KUHPerdara.

Kerugian juga diartikan sebagai berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu disebabkan oleh perbuatan yang melanggar norma oleh pihak lain. Penggantian biaya-

²⁸ Purwahid Patrik, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Semarang: FH UNDIP, 1982, hlm 15

²⁹ Elisabeth Nuraini Butarbutar, *Hukum Harta.....*, hlm 128

biaya, kerugian dan bunga itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi dan dapat diduga pada saat sebelum terjadinya perjanjian.

Biaya-biaya adalah ongkos yang telah dikeluarkan oleh kreditor untuk mengurus obyek perjanjian sementara kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan yang disebabkan adanya kerusakan atau kerugian. Dan bunga adalah keuntungan yang akan dinikmati oleh kreditor.

Dalam menetapkan besarnya ganti kerugian, terdapat asas bahwa si berpiutang sebanyak mungkin harus ditempatkan dalam keadaan di mana ia akan berada apabila tidak terjadi wanprestasi dalam arti kerugian yang benar-benar telah memperhatikan unsur-unsur lain, seperti keadaan kekayaan pihak-pihak.³⁰

Untuk menentukan sejak kapan seorang debitur wanprestasi kadang-kadang tidak selalu mudah, oleh karena kapan debitur harus memenuhi prestasi tidak selalu ditentukan dalam perjanjian. Dalam perjanjian jual beli sesuatu barang misalnya tidak ditetapkan kapan penjual harus menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli, dan kapan pembeli harus membayar harga barang yang dibelinya itu kepada penjual.

Banyak perikatan yang tidak dengan ketentuan waktu pemenuhan prestasinya memang dapat segera ditagih. Tetapi pembeli juga tidak dapat menuntut pengganti kerugian apabila penjual tidak segera mengirim barangnya ke rumah pembeli. Ini diperlukan tenggang waktu yang layak dan ini diperbolehkan dalam praktek. Tenggang waktu dapat beberapa jam, dapat pula satu hari bahkan lebih. Maka dari itu dalam perjanjian-perjanjian yang tidak ditentukan waktunya, wanprestasi tidak terjadi demi hukum, karena tidak ada kepastian kapan ia betul-betul wanprestasi.³¹

Jalan keluar untuk menetapkan kapan debitur itu wanprestasi, undang-undang memberikan upaya hukum dengan suatu pernyataan lalai. Fungsi pernyataan lalai ialah meupakan upaya hukum untuk menentukan kapan saat terjadinya wanprestasi.

³⁰ *Ibid*, hlm 129

³¹ Purwahid Patrik, *Asas-Asas*, hlm 15

Sedangkan pernyataan lalai ialah pesan dari kreditor kepada debitur yang menerangkan kapan selambat-lambatnya debitur diharapkan memenuhi prestasinya.³²

3. Teori Keadilan

a. Teori Keadilan Menurut John Stuart Mill

Ide dasar utilitarianisme sangat sederhana: yang benar untuk dilakukan adalah yang menghasilkan kebaikan terbesar. Karena fakta menunjukkan bahwa ide seperti ini merupakan cara banyak orang mendekati putusan-putusan etis, sangat mudah untuk melihat kenapa teori ini memiliki daya tarik yang sangat besar. Namun begitu tetap saja dia harus diteliti lebih detail.³³

Definisi singkat prinsip utilitarian dikemukakan Mill dalam pernyataan berikut ini: “Kemanfaatan atau prinsip kebahagiaan terbesar menyatakan bahwa tindakan tertentu benar jika cenderung memperbesar kebahagiaan; keliru jika cenderung menghasilkan berkurangnya kebahagiaan. Yang dimaksudkan dengan kebahagiaan adalah kesenangan dan tidak adanya rasa sakit”.³⁴

Dalam pernyataan singkat inilah terletak dua asumsi krusial yang melandasi seluruh diskusi mengenai keadilan menurut perspektif utilitarian. Pertama, tujuan hidup adalah kebahagiaan. Tapi, apakah kebahagiaan itu? Bentham mendefinisikannya dalam terminologi kesenangan dan ketidakhadiran rasa sakit. Mill mengembangkannya lebih jauh dengan memilah-milahkan secara eksplisit perbedaan dari jenis-jenis kesenangan dan rasa sakit tersebut. Kesenangan intelektual bagi Mill bukan hanya lebih 'berguna' daripada kesenangan daging, namun secara intrinsik lebih unggul.? Karena itulah, kaum utilitarian bisa dibagi antara mereka yang menganggap 'kebahagiaan' utamanya terdapat di dalam kesenangan dan rasa sakit, dan mereka yang menambahkan tujuan akhir lain (seperti kebenaran, keindahan). Dua kelompok ini kemudian

³² *Ibid.*

³³ Karen Lebacqz, *Teori-Teori Keadilan*, (Bandung: Nusamedia, 1986), hlm 14

³⁴ *Ibid.*

disebut utilitarianisme 'hedonistik' dan utilitarianisme 'ideal'.

Kedua, kebenaran dari suatu tindakan ditentukan oleh kontribusinya bagi kebahagiaan. Kaidah ini menjadikan utilitarianisme sebuah teleology: tujuan menentukan apa yang benar. Yang benar ditentukan dengan mengkalkulasi jumlah kebaikan yang dihasilkan. Yang baik mendahului yang benar, dan yang benar bergantung kepada yang baik. Seperti dikatakan Mill, tindakan menjadi benar jika proporsinya cenderung meningkatkan kebahagiaan..³⁵

Mill mengadopsi konsep dasar Hume bahwa keadilan tidak muncul dari sekedar insting asli yang sederhana di dada manusia, melainkan dari kebutuhan akan dukungan masyarakat. Keadilan, kata Mill adalah nama bagi persyaratan moral tertentu yang secara kolektif berdiri lebih tinggi di dalam skala kemanfaatan sosial karenanya menjadai kewajiban yang lebih dominan ketimbang persyaratan moral lainnya.

Langkah Mill untuk sampai pada kesimpulan ini terbagi dalam tiga tahap. Pertama, menghitung bentuk-bentuk 'ketidak-adilan' dan menyelidiki sifat umum di antara mereka. Kedua, menyelidiki kenapa muncul *perasaan* yang sangat kuat mengenai keadilan dan meneliti apakah perasaan tersebut dilandaskan pada kemanfaatan. Ketiga, mengkaji beberapa kasus kontroversial untuk menunjukkan bahwa desakan terhadap 'keadilan' tidak akan bisa menjawab kontroversi tersebut, di mana hanya kalkulasi kemanfaatan saja yang sanggup menjawabnya.

Mill menemukan 6 kondisi umum yang umumnya disepakati sebagai hal yang tidak adil: (1) memisahkan manusia dari hal-hal yang atasnya mereka memiliki *hak legal* (2) memisahkan manusia dari hal-hal yang atasnya mereka tidak memiliki *hak moral*; (3) manusia tidak memperoleh apa yang *layak* diterimanya kebaikan bagi yang bertindak benar, dan keburukan bagi yang bertindak keliru; (4) *perselisihan iman* di antara orang perorang; (5) bersikap *setengah-setengah*, contohnya menunjukkan dukungan hanya sebagai pemanis bibir; (6) mengancam atau menekan orang lain yang

³⁵ *Ibid*, hlm 14-15

*tidak setara dengannya.*³⁶

Keadilan adalah istilah yang diberikan kepada aturan-aturan yang melindungi klaim-klaim yang dianggap esensial bagi kesejahteraan masyarakat – klaim-klaim untuk memegang janji, diperlakukan dengan setara, dan sebagainya. Klaim-klaim seperti itu adalah pokok pikiran bagi hitung-hitungan utilitarian. Kalkulasi ini bisa dilakukan jika ‘kebaikan terbesar’ menuntutnya. Dengan cara yang sama, konflik apa pun di antara aturan-aturan keadilan yang melindungi klaim-klaim tersebut juga menjadi pokok pikiran bagi hitung-hitungan utilitarian, dan bisa dikendalikan. Keadilan bergantung pada asas kemanfaatan dan tidak bertentangan dengan asas ini.

Sifat-sifat esensial keadilan di dalam skema utilitarian berbunyi sebagai berikut: Keadilan mengakui eksistensi *hak-hak* individu yang didukung masyarakat. Keadilan memperbolehkan –bagi Mill, mensyaratkan- aturan-aturan yang ditetapkan menjadi kebaikan masyarakat demi menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban tertentu yang keras dan demi melindungi hak-hak individu. Keadilan bisa memadukan konsep mengenai *perlakuan setara* dan konsep *pengabdian*. Namun yang terpenting, keadilan bukanlah *sui generis*, karena dia bergantung sepenuhnya pada *kemanfaatan* sosial sebagai fondasinya. Karena itulah, semua aturan keadilan, termasuk kesetaraan, bisa tuntuk kepada tuntutan-tuntutan kemanfaatan: Setiap orang yakin kalau kesetaraan adalah asas keadilan, kecuali dia berfikir metodenya masyarakat ketidak-setaraan. Apa pun yang membawa kebaikan terbesar bagi semuanya dapat disebut adil.³⁷

Inilah persisnya kekuatan utilitarianisme klasik, yang memandang bahwa 'keadilan' dalam pengertian sempit yang berisi penghargaan yang tepat terhadap klaim-klaim pribadi boleh dikorbankan demi 'kemanfaatan' untuk kebahagiaan terbesar bagi semuanya. Seperti dikatakan Rescher,

³⁶ *Ibid*, hlm 20

³⁷ *Ibid*, hlm 23-24

"keadilan dalam perwujudannya yang penuh mensyaratkan bahwa penghitungan harus mencakup kebaikan umum juga. Apa yang nampaknya 'tidak adil' dalam pengertian sempit mungkin malah dianggap 'adil' dalam pengertiannya yang luas." Bahkan pembela konsep klaim yang gigih seperti Rescher sekalipun menemukan kalau penjustifikasian terhadap pengalokasian barang bukan didasarkan kepada klaim-klaim melainkan pada kemanfaatan sosial.

b. Teori Keadilan menurut John Rawls

Rawls berpendapat bahwa, pihak-pihak yang memilih di dalam posisi awal akan memilih dua prinsip keadilan. Pertama, mereka akan berfokus untuk mengamankan kebebasan mereka agar tetap setara sehingga akan memilih suatu prinsip guna mengantisipasi: "Setiap pribadi memiliki hak yang setara terhadap sistem total yang paling luas bagi kebebasan-kebebasan dasar yang mirip dengan sistem kebebasan serupa bagi semuanya." Artinya, mereka akan memisahkan kebebasan manusiawidasar kita dan melindunginya terhadap pembagian apa pun yang tidak setara.³⁸

Rawls juga yakin bahwa, kecuali dalam kondisi yang sangat mendesak, pihak-pihak di posisi awal tidak akan mengizinkan pengkompromian apa pun kebebasan-kebebasan dasarnya demi keuntungan sosial atau ekonomi. Kalau begitu, bukan hanya kebebasan setara yang menjadi prinsip pertama, namun juga bahwa kebebasan ini berdiri di dalam tatanan yang berangkaian ('tatanan leksikal, lexical ordering), sehingga kebebasan hanya bisa dibatasi demi kebebasan itu sendiri, bukannya demi kepentingan perolehan ekonomi atau sosial lainnya.

Prinsip ini disebut 'prinsip-pembedaan' (*difference principle*), dan menjadi inti dari substansi teori Rawls mengenai keadilan. Prinsip ini mengizinkan sejumlah

³⁸ *Ibid*, hlm 53

ketidak-setaraan di dalam pendistribusian, namun hanya jika hal itu dapat melindungi bahkan memperbaiki posisi mereka yang kurang beruntung di masyarakat.

Pilihan terhadap prinsip pembedaan lebih dari prinsip pemaksimalan kemanfaatan rata-rata berdiri di atas salah satu aspek yang sangat kontroversial dari teori Rawls: pengadopsiannya terhadap strategi 'maksimin'. Singkatnya strategi ini menyatakan bahwa pihak-pihak di posisi awal akan memilih suatu cara untuk 'memaksimalkan yang minimum'."

Pemilihan maksimum sebagai strategi bisa dipahami dengan cara ini. Katakanlah saya berada di posisi awal tawar menawar. Saya tidak tahu akan menjadi siapa saya nantinya di masyarakat, tidak juga jenis masyarakat yang bagaimana tempat saya tinggal sekarang, jika nanti akhirnya sehubungan ketidaktahuan saya ini terangkat. Tanpa memperhitungkan apakah peluang saya untuk berkembang paling kecil di masyarakat, masuk akal jika saya melakukan tindakan protektif untuk mengamankan posisi anggota masyarakat yang kurang beruntung, karena bisa saja itu menimpa saya. Lalu saya akan mulai mengizinkan ketidak-setaraan terjadi hanya jika hal itu membawa keuntungan bagi anggota masyarakat yang kurang beruntung. Karena itulah, saya akan berusaha keras menghindari hasil-hasil terburuk dan memaksimalkan yang minimum. Karena itulah saya mulai memperhatikan bukan hanya ketidak-setaraan harus menghasilkan keuntungan kompensatoris bagi setiap orang, namun secara khusus juga harus menguntungkan mereka yang 'kurang beruntung'.³⁹

Strategi maksimin ini kalau begitu merupakan "jembatan vital yang menghubungkan aturan-aturan keadilan dengan kondisi-kondisi yang digambarkan oleh posisi awal.

Selain itu, mereka yang berada di posisi awal pasti menginginkan sebuah kepastian bahwa ketidak-setaraan posisi dan kekuasaan apa pun tidak terkunci

³⁹ *Ibid*, hlm 56

rapat selamanya, melainkan menjadi acuan bagi kompetisi yang adil dan terbuka bagi semua orang yang berusaha meraihnya. Meski tampaknya mereka bersedia mengizinkan ketidaksetaraan sosial demi keuntungan mereka, namun mereka lebih suka jika ketidak-setaraan itu dilekatkan pada posisi-posisi yang terbuka bagi semua orang berdasarkan prinsip liberal "kesetaraan yang adil bagi kesempatan". Akhirnya karena mereka tidak begitu mengetahui pasti pada generasi apa mereka hidup, mereka akan menuntut bahwa generasi ini tidak menghabiskan sumber daya yang ada, melainkan bertindak menurut "prinsip penghematan yang adil" demi kebaikan generasi mendatang.

Kalau begitu, rumusan akhir prinsip kedua Rawls mengenai keadilan bagi institusi-institusi berbunyi demikian:

Ketidak-setaraan sosial dan ekonomi disusun sedemikian rupa agar mereka dapat: (a) memberi keuntungan terbesar bagi pihak yang kurang beruntung, sesuai prinsip penghematan yang adil, dan (b) dilekatkan pada jawatan dan jabatan pemerintahan yang terbuka bagi semua orang berdasarkan kondisi kesetaraan yang adil terhadap kesempatan."⁴⁰

Selain prinsip kebebasan yang setara, kita sekarang memiliki dua prinsip tambahan yang membentuk inti teori keadilan Rawls bagi struktur-struktur dasar masyarakat.

Dua prinsip ini adalah 'model khusus' bagi konsep umum keadilan, Konsep umumnya adalah nilai-nilai sosial "didistribusikan dengan setara kecuali distribusi tidak setara dari salah satu atau semua nilai ini membawa keuntungan bagi semua orang." Bertentangan dengan kriteria 'kebaikan terbesar' para pendukung utilitarian, konsep Rawls mensyaratkan *setiap orang* harus dapat mengambil manfaat dari ketidak-setaraan sosial apa pun." Persyaratan "*setiap orang* harus dapat mengambil manfaat" ini lalu mendasari persyaratan "setiap orang yang kurang beruntung harus dapat mengambil manfaat" menurut prinsip

⁴⁰ *Ibid*, hlm 57

maksimim dalam posisi awalnya.

Seluruh teori Rawls ini, kalau begitu, mengambil bentuk pengafirmasian yang fundamental terhadap kebebasan dan membatasi penerimaan ketidaksetaraan tertentu, yang dinilai berdasarkan pengaruh mereka terhadap posisi pihak-pihak yang kurang beruntung. Prinsip-prinsip ini berkecenderungan besar dipilih oleh individu-individu otonom yang disituasikan di sebuah tatanan yang adil. Prinsip-prinsip ini, kalau begitu, menurut Rawls, merupakan "imperatif-imperatif kategoris" yang mengekspresikan otonomi "mahluk-mahluk rasional yang bebas dan setara."⁴¹

c. Teori Keadilan Menurut Robert Nozick

Jika Rawls benar, dan keadilan mensyaratkan bahwa struktur dasar masyarakat disusun sedemikian rupa agar memberikan keuntungan bagi pihak-pihak yang kurang beruntung, maka sebuah negara yang kuat akan dibutuhkan untuk memenuhi tujuan ini. Dengan kata lain, jenis negara kesejahteraan demokratis modernlah yang tampaknya harus kita impikan.

Untuk melihat bagaimana teori ini dibangun, kita harus mulai dari pelegitimasi negara minimal – dan hanya negara—minimal. Nozick mengadopsi pandangan Kantian bahwa individu adalah tujuan akhir, bukan sekedar alat. Individu adalah akhir dalam dirinya sendiri, memiliki hak-hak alamiah tertentu. Artinya, terdapat batasan-batasan (efek samping) bagi suatu tindakan: tidak ada tindakan yang diperbolehkan mengganggu hak-hak manusia yang fundamental. Kalau begitu, bagi Nozick seperangkat hak yang hampir-hampir absolute namun terbatas merupakan fondasi bagi moralitas.⁴²

Di antara hak-hak fundamental ini adalah hak untuk tidak dibunuh atau disakiti. Tak seorang pun boleh 'dikorbankan' untuk orang lain. Pembatasan

⁴¹ *Ibid*, hlm 57-58

⁴² *Ibid*, hlm 90

tindakan lantaran tidak bolehnya hak-hak manusia diganggu, kalau begitu, menjadi penyebab larangan untuk mengagresi orang lain.

Negara minimal membuat orang terbebas dari komunitas-komunitas utopian di dalam sebuah kerangka yang menyeluruh tanpa mengganggu hak-hak mereka. “memperlakukan kita dengan menghargai hak-hak kita, akan mendorong kita untuk memilih hidup kita dan mewujudkan cita-cita kita, dengan dibantu oleh kerja sama suka rela individu-individu lain yang memiliki martabat sama. Negara –minimal, kalau begitu, menyediakan ‘kerangka kerja’ bagi semua utopia. Sekarang kita sampai pada penjustifikasian negara-minimal. Negara ini tidak akan mengusik hak siapa pun, sebab dia dilahirkan dari proses ‘*invisible hand*’ yang berpasangan dengan prinsip moral fundamental mengenai pengkompensasian hilangnya kebebasan. Di titik ini, yang ditemukan hanya negara-minimal saja yang bisa dijustifikasi. Dari sinilah Nozick kemudian mengembangkan pengertiannya tentang keadilan.

Jadi kapan sebuah kepemilikan pribadi dapat menjadi adil? Jawaban Nozick membentuk salah satu prinsip dasarnya: apa pun yang dimunculkan dari situasi yang adil lewat cara-cara yang adil adalah adil. Bayangkan bentuk kepemilikan asali atau bentuk pendistribusian barang yang nampaknya dil seperti lewat pendistribusian barang-barang secara merata bagi setiap orang. Kemudian ijin mereka membuat pilihan mengenai pertukaran barang-barang tersebut dan mengenai saling memberi satu sama lain dari bagian mereka.⁴³

Keadilan di dalam kepemilikan, kalau begitu, terdiri atas keadilan di dalam kepemilikan awal dan keadilan di dalam pemindahan kepemilikan. Sistem ini mungkin bisa disebut sebagai prinsip ”dari setiap hal yang dipilih, bagi setiap hal yang sudah dipilih”. Nozick menyebutnya teori ‘historis’ keadilan, karena keadilan ditentukan oleh bagaimana distribusi yang sudah terjadi dan bukan oleh apa makna distribusi.

Bertentangan dengan prinsip-prinsip terpolakan seperti ini, kata Nozick, “*prinsip historis*” keadilan meyakini bahwa kondisi atau tindakan masa

⁴³ *Ibid*, hlm 96-97

lalu dapat menciptakan hak atau pengabaian krusial atas *sesuatu*." Karena itulah pandangannya ini lalu disebut teori 'hak'. Keadilan bukan ditentukan oleh pola keluaran akhir distribusi, melainkan oleh apakah 'hak' dihormati.⁴⁴

Karena pemindahan yang dibuat di dalam sistem hak seringkali dilakukan karena alasan-alasan tertentu contohnya saya melakukan pertukaran dengan orang lain karena menguntungkan saya maka "garis-garis dari pola tertentu akan muncul di dalamnya." Dengan kata lain, distribusi aktual sebagian akan terlihat seolah-olah hal itu dilakukan di atas dasar sejumlah "rumusan seperti "untuk masing-masing sesuai kontribusinya." Namun keseluruhan sistem itu sendiri tidak dipolakan oleh rumusan semacam itu, melainkan hanya didasarkan kepada prinsip-prinsip prosedural pencapaian dan pemindahan yang adil.

Kepemilikan privat adalah asumsi kuncinya. Salah satu dari sejumlah hak-hak 'positif' yang diperbolehkan Nozick sebagai hak manusia yang fundamental adalah hak untuk memperoleh dan memindahkan kepemilikan." Namun begitu, Nozick tidak pernah mengelaborasi "sebuah teori yang utuh mengenai pencapaian dan pemindahan yang adil ini. Secara umum dia tampaknya mendukung asumsi dasar dari pertukaran pasar.

Meskipun demikian, dia juga menerima ketentuan Lockean' mengenai keadilan dari pencapaian orisinal: saya bebas untuk memperoleh apa pun dengan cara 'mencampurkan kerja saya' dengan sesuatu asalkan tidak mengganggu orang dalam prosesnya. Karena tidak adil bagi saya untuk mencapai sesuatu yang begitu terbatas, namun pencapaian saya itu malah memperburuk kondisi orang lain."

Konsepsi mengenai *pencapaian* orisinal seperti ini, kata Nozick, terapkan secara luas sebagai 'pemindahan' (*transfer*) dan 'pembelian' (*purchase*). Tidak adil bagi saya untuk memindahkan atau membeli sesuatu yang begitu terbatas sehingga terjadi pemusatan di tangan seseorang dan ketiadaan barang di tangan orang lain karena akan menyakiti kondisi mereka." "Setiap

⁴⁴ *Ibid*, hlm 98-99

hak pemilik atas miliknya mencakup bayang-bayang historis ketentuan Lockean mengenai pemaksaan. Singkatnya, di akar sistem ini terdapat sebuah larangan untuk melukai orang lain yang mengacu kepada hak-hak (Kantian) sebagai manusia. Siapa pun memang memiliki hak untuk memiliki apa pun, tapi hak itu akan hilang jika kepemilikannya telah melukai orang lain.

Namun Nozick memberikan sejumlah pelintiran yang menarik terhadap 'ketentuan Lockean' ini. Contohnya, meskipun tetap bersikukuh dengan konsep bahwa siapapun tidak diperbolehkan untuk begitu dibatasi dalam memiliki barang, namun dia menyatakan bahwa kepemilikan diperbolehkan selama memberikan kompensasi bagi orang lain sehingga situasi mereka tidak jadi lebih buruk."

Banyak pengkritik sepakat bahwa Nozick telah mengabaikan aspek-aspek terpenting dari mekanisme pasar dan kohesi sosial. Ackerman berpendapat bahwa hak-hak-dasar Nozick, seperti kepemilikan barang, bersifat absolut hanya di dunia ideal, bukannya di dunia nyata yang kita diami sekarang. "Posisi Nozick tidak bisa dipertahankan secara dialogis di sebuah dunia yang tercabik-cabik oleh dominasi yang tidak sah."⁴⁵

Walzer juga berpendapat bahwa akan menjadi problematik bila pertukaran pasar dijadikan dasar keadilan. Dia melihat ada 'ruang-ruang' hidup yang berbeda-beda. Pertukaran pasar bisa diterima sebagai basis keadilan di ruang-ruang tertentu, namun tidak di semua ruang. Dan ada juga 'pertukaran-pertukaran yang terhalang' hal-hal yang tidak dapat dibeli uang, seperti hidup manusia. Tapi masalahnya, "*uang* sangat licin dan hubungan pasar terus berkembang. "Jadi uang, jauh dari menjadi alat yang 'netral' di mana pertukaran yang adil dapat dikembangkan darinya, praktiknya dia telah menjadi komoditas primadona: "*uang menyapu semua batasan-inilah bentuk utama imigrasi gelap sesungguhnya.*"

⁴⁵*Ibid*, hlm 105-106

Yang berusaha ditunjukkan oleh dua penulis ini adalah fakta bahwa di dunia nyata, di bawah kondisi dominasi dan eksploitasi, pertukaran tidak pernah bisa berlangsung adil atau netral seperti yang diperlukan guna mendukung teori Nozick.

Titik ini dikupas dengan sangat baik oleh Jon Gunnemann. Dia membahas secara serius argumen Nozick mengenai pentingnya pertukaran individual. Sebuah ekonomi pasar dicirikan oleh pertukaran. Karena itu, keadilan dari sebuah ekonomi pasar dicirikan keadilan di dalam pertukaran - keadilan komutatif, bukannya keadilan distributif *perse*. Jadi Nozick benar sejauh dia mengacu kepada pentingnya pertukaran dan komutatif lebih dari (atau sebagai tambahan bagi) keadilan distributif.⁴⁶

Namun demikian Nozick juga gagal mengupas dengan serius implikasi-implikasi dari keadilan komutatif. Mengikuti jejak Adam Smith, kata Gunnemann, akar konsep keadilan komutatif adalah menghindari tindakan permukaan. Nozick tampaknya tnenyadari hal ini, namun tidak menarik implikasi-implikasinya di arena pasar. Tindakan perlukaan dihindari dengan menjamin ekuivalensi pertukaran. Ini mensyaratkan pengertian sosial dan kesetaraan kompetensi dalam mengevaluasi item-item yang dipertukarkan.

Pengertian sosial dan kesetaraan kompetensi untuk mengevaluasi nilai pertukaran mensyaratkan pertemuan dari muka ke muka dan berbagi pengalaman budaya. Adam Smith melihat pertukaran menjadi tidak adil saat mereka melibatkan keuntungan-keuntungan besar yang dicapai lewat penjarahan, perahasaan atau distorsi lain terhadap pengetahuan bersama. Pertemuan muka ke muka adalah kekahasan masyarakat pasar tradisional, klaim Gunnemann tapi bukan sistem pasar kapitalistik modern.

Nozick berbicara seolah-olah kita beropetasi di dalam ekonomi pasar

⁴⁶ *Ibid*,

sederhana yang dicirikan oleh pertemuan muka-ke-muka ini. Padahal ekonomi kita sekarang tidak dicirikan oleh pertemuan muka-ke-muka, melainkan oleh sistem kapitalis yang bergantung pada pengakumulasian capital dan penjarakan besar antara penjual dan pembeli. Contoh Wilt Chamberlain kalau begitu 'menyesatkan', kata Gunnemann. Tak seorangpun yang membeli tiket untuk menonton basket memiliki hubungan *langsung* dengan Chamberlain. Tiket dijual oleh agen besar. Media membesar-besarkan 'kehebohan' pertandingannya. Tanpa perangkat-perangkat sistem pasar kapitalis, tidak mungkin Chamberlain bisa mengembangkan sejenis minat yang membuat setiap orang ingin menontonnya bermain, atau bahwa dia dapat menjadi lebih kaya dari siapa pun.⁴⁷

Singkatnya, masyarakat pasar kapitalis modern tidak dicirikan oleh kondisi yang dapat mewadahi pertukaran adil dan tidak melukai, melainkan oleh yang sebaliknya. Teori keadilan apa pun yang membicarakan pertukaran harus membahas factor-faktor ini secara serius, namun Nozick gagal mengkajinya.

Selain itu, para pengkritik ini sepakat kalau usulan Nozick mengenai kepemilikan yang adil berasal dari konsep kebebasan memilih tidak realistic, dia mengabaikan kompleksitas masyarakat modern sehingga membuat norma-norma sederhana dari pertukaran komutatif tidak lagi tepat.

i. Asas Itikad Baik dalam Perjanjian

Menurut Rutten sebagaimana ditulis oleh Purwahid Patrik, Asas-asas Hukum perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata ada 3 yaitu:⁴⁸

- 1) Azas, bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perjanjian itu selesai karena persetujuan kehendak atau consensus semata-mata, dan disebut asas Konsensualisme.

⁴⁷ *Ibid*, hlm 107

⁴⁸ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, (Semarang: FH Undip, 1982), h. 3.

- 2) Azas, bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak. Disebut asas kekuatan mengikat dari perjanjian.
- 3) Azas kebebasan berkontrak, yaitu orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih UU mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu.

Itikad baik dalam kontrak dibedakan antara itikad baik pra kontrak dan itikad baik pelaksanaan kontrak. Kedua macam itikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Itikad baik di dalam fase prakontrak disebut juga sebagai itikad baik subyektif. Kemudian itikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif.⁴⁹

Itikad baik prakontrak, adalah itikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi. Itikad baik prakontrak ini bermakna kejujuran. Itikad baik ini disebut itikad baik yang bersifat sunjektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi.

Itikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai itikad baik objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak. Kewajiban dan hak tersebut harus rasional dan patut. Itikad baik pelaksanaan kontrak juga dapat bermakna melaksanakan secara rasional dan patut.

Dalam hukum kontrak, itikad baik memiliki tiga fungsi. Itikad baik dalam fungsinya yang pertama mengajarkan bahwa seluruh kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik. Fungsi kedua adalah fungsi menambah. Fungsi ketiga adalah fungsi membatasi dan meniadakan.

⁴⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia (Dalam Perspektif Perbandingan)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), h. 91-92

Asas itikad baik memegang peranan penting dalam penafsiran kontrak. Beberapa sistem hukum seperti hukum kontrak Jerman memiliki ketentuan yang mewajibkan bahwa kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik Pasal 157 BGB menyatakan bahwa semua kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik. Dalam beberapa sistem hukum lainnya, seperti hukum kontrak Belanda, peranan itikad baik dalam penafsiran kontrak dibangun oleh pengadilan. Jika kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik, maka setiap isi kontrak harus ditafsirkan secara fair atau patut.⁵⁰

B. Kajian Hasil Penelitian yang Relevan

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Yopi Sulfitri A tentang sewa menyewa tanah untuk pembangunan *base tranceiver station* (bts) oleh perusahaan telkomsel cabang Padang diperoleh kesimpulan bahwa pertama, Dilihat dari perjanjian sewa menyewa tanah yang dibuat oleh PT Telkomsel implementasi atas perjanjian tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti pasal 1548, 1460, 1550, dan 1570 BW tentang sewa menyewa. Kedua, perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembangunan Base Tranceiver Station (BTS) oleh PT Telkomsel kantor Branch Padang dibuat dalam bentuk tertulis, karena dalam bentuk tertulis akan lebih menjamin kepastian hukum. Sebelum membuat perjanjian PT Telkomsel akan mengadakan verifikasi dokumen tanah yang akan disewa mengantisipasi tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

Penelitian lain dilakukan oleh Sugi Endro Amirso dengan judul Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Wilayah Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul diperoleh kesimpulan bahwa pertama perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dikecamatan Banguntapan tidak menggunakan system BOT. Kedua, perjanjian sewa-menyewa antara pemerintah desa selaku pemilik tanah kas desa dan penyewa sudah mendapatkan perlindungan dan

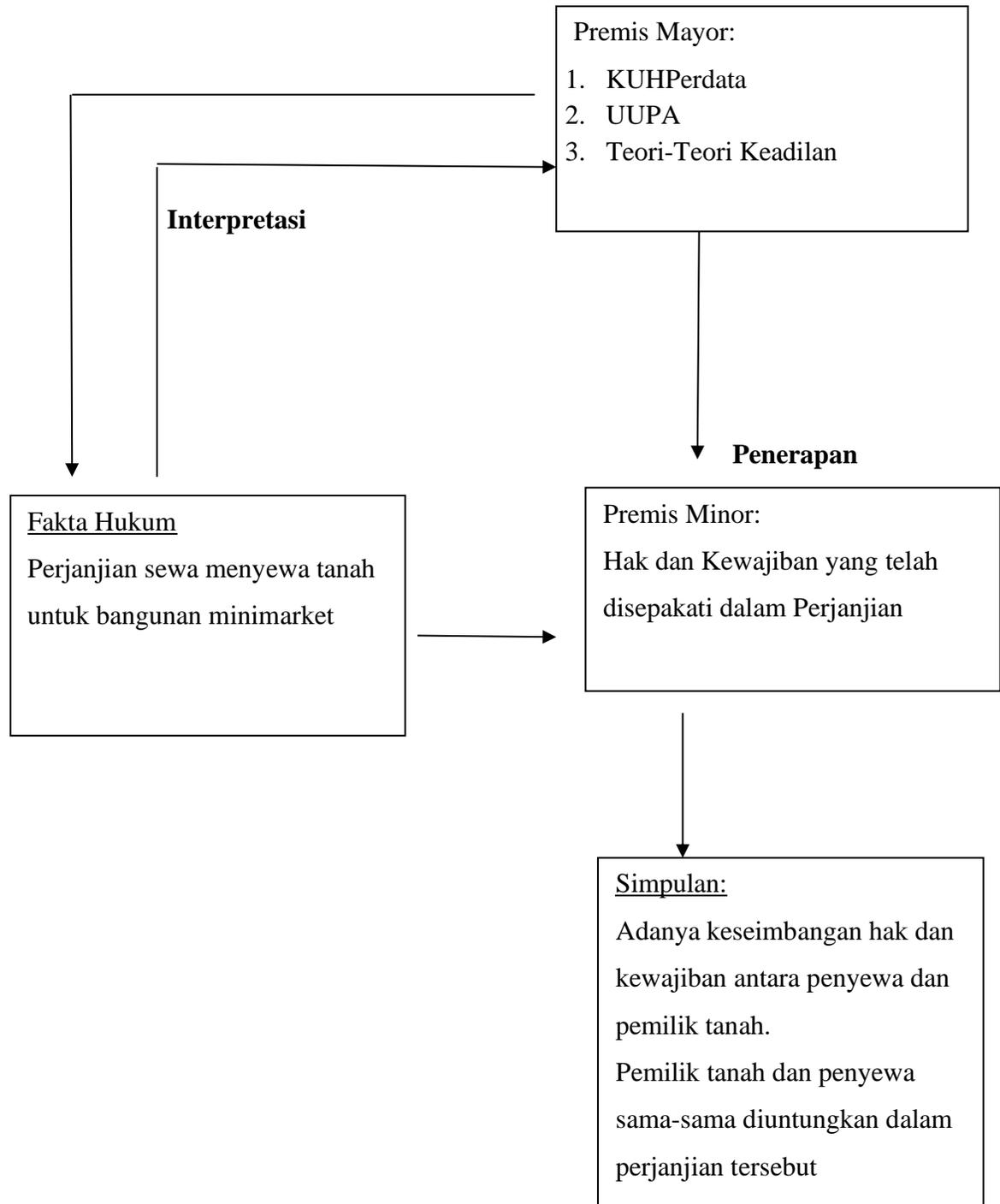
⁵⁰ *Ibid*, hlm 144

kepastian hukum walaupun perjanjian dilakukan di bawah tangan. Perjanjian yang dilakukan di bawah tangan secara yuridis formal telah memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta.⁵¹

Penelitian yang dilakukan oleh para peneliti sebelumnya hanya melihat aspek perjanjian dari hukum perikatan maupun KUHPerduta, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti pada penelitian ini melihat perjanjian dari sisi teori keadilan. Apakah hak dan kewajiban di dalam perjanjian sudah adil atau belum dengan menganalisis menurut teori keadilan yang ada.

⁵¹http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?mod=penelitian_detail&sub=PenelitianDetail&act=view&typ=html&buku_id=52842, diakses tanggal 10 Juli 2015.

C. Kerangka Berpikir



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian hukum dapatlah dibedakan antara penelitian hukum yang doktrinal dan penelitian hukum yang nondoktrinal. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal yang membatasi penelitiannya kepada kajian yang metode kepastakaan. Adapun penelitian hukum yang doktrinal bekerja untuk menemukan jawaban-jawaban yang benar dengan pembuktian kebenaran yang dicari di atau dari preskripsi-preskripsi hukum yang tertulis di kitab-kitab undang-undang atau kitab-kitab agama (tergantung keyakinan yang dianutnya), berikut ajaran atau doktrin yang mendasarinya.⁵²

Berdasarkan pada masalah yang diajukan, maka penulis menggunakan jenis penelitian hukum yang bersifat Normatif atau doktrinal, yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan pustaka atau data-data sekunder yang selanjutnya dikaji untuk merumuskan hasil penelitian serta menarik kesimpulan dari permasalahan yang diteliti.

Penelitian hukum normatif yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mungkin mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini dapat pula dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian kepustakaan⁵³

Dalam penelitian hukum ini, dilakukan penelitian terhadap penemuan hukum *in concreto*, yaitu menemukan hukumnya hak sewa tanah untuk bangunan di atas tanah hak milik pada minimarket. Serta mengetahui hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pemegang hak milik maupun pemegang hak sewa tanah untuk bangunan.

⁵² Soetandyo Wignyosoebroto, *Ragam-ragam Penelitian Hukum dalam Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, editor. Sulistyowati Irianto dan Shidarta, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2009), hlm 121.

⁵³ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta : UI Press. 2001), hlm 52

B. Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan bersifat Preskriptif. Penelitian bersifat preskriptif mempelajari persoalan-persoalan mengenai tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Penulis memberikan preskripsi, bagaimana konstruksi hukum perjanjian sewa tanah untuk bangunan di atas tanah hak milik yang berkeadilan.

C. Pendekatan Penelitian

Nilai ilmiah dalam suatu penyusunan karya ilmiah yang berisi mengenai pembahasan dan pemecahan masalah terhadap legal issue yang diteliti sangat bergantung pada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan.⁵⁴ Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual⁵⁵ dan pendekatan perundang-undangan⁵⁶, dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani⁵⁷. Penelitian ini difokuskan kepada berbagai peraturan yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk bangunan di atas tanah hak milik.

D. Jenis Data

Data adalah fakta, informasi, gejala, angka, keadaan, proposi, perilaku, peristiwa, dan lain-lain yang diperoleh dari suatu penelitian. Jenis data yang penulis pergunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder. Jenis data sekunder terdiri dari data atau informasi, bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal maupun arsip-arsip yang berkesesuaian dengan penelitian yang dilakukan. Data

⁵⁴ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publisng, 2006), hlm 299.

⁵⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media group, 2008) hlm 137.

⁵⁶ *Ibid*, hlm 102

⁵⁷ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian hukum*. (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm 93

sekunder dalam penelitian ini adalah perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan antara pemilik tanah dengan penyewa (dalam hal ini penyewa adalah minimarket).

E. Sumber Data

Sumber data merupakan tempat di mana data diperoleh. Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
 - c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku, referensi, jurnal-jurnal hukum terkait, majalah, internet, dan lain-lain.
3. Bahan hukum tersier atau penunjang yaitu bahan-bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer dan bahan sekunder yang berupa kamus hukum, ensiklopedi, dan seterusnya.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah studi dokumen, yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari, membaca, dan mengkaji buku-buku kepustakaan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang diteliti.

G. Teknik Analisis Data

Untuk menjawab permasalahan penelitian digunakan silogisme deduksi dan interpretasi⁵⁸. Metode Interpretasi akan berfungsi sebagai rekonstruksi gagasan yang tersembunyi di balik aturan hukum. Sedangkan metode silogisme deduksi atau metode interpretasi bahasa (gramatikal). Dalam hal ini yang menjadi premis mayor adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan yang menjadi premis minornya adalah pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk bangunan di atas tanah hak milik serta hak dan kewajiban pemegang hak sewa untuk bangunan.

⁵⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1990), h. 88.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

D. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Minimarket

Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUH Perdata).

Definisi lainnya menurut Algra,dkk dalam buku Salim H.S, menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu⁵⁹. Perjanjian tersebut didasarkan pada adanya waktu tertentu. Dalam sewa-menyewa dikenal asas jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa, hal ini dapat diartikan apabila apa yang disewa dipindahtangankan maka sewa-menyewa tidak akan berakhir. Begitupula dengan meninggalkan orang yang menyewakan atau penyewa maka sewa-menyewa tersebut akan tetap berlangsung.

KUH Perdata di dalamnya tidak menjelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau Notaris⁶⁰.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah :

6. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa,
7. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

⁵⁹ Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. (Mataram: Sinar Grafika, 2005), hlm. 58

⁶⁰ *Ibid*, hlm 59

8. Adanya objek sewa-menyewa, yaitu barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak
9. Adanya imbalan pembayaran suatu harga atas manfaat tersebut
10. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu.

Sebagai suatu perjanjian, sewa-menyewa harus mengikuti kaidah-kaidah hukum perjanjian. Untuk sahnya perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi, yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Sewa tanah untuk bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur di dalam UUPA. Hak tersebut diatur di dalam pasal 44 dan 45 UUPA. Ketentuan hak tersebut belum diatur secara spesifik dengan peraturan perundang-undangan di bawahnya. Sehingga untuk mempergunakan hak tersebut mengacu pada KUHPerdota, karena dianggap merupakan bidang perjanjian biasa.

Mengingat bahwa perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan merupakan perjanjian yang tunduk pada hukum perdata, maka peraturan yang berlaku adalah perjanjian sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdota.

Adapun perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan minimarket yang banyak berkembang di berbagai daerah dapat digambarkan sebagai berikut:

1. Subyek perjanjian

Dalam perjanjian sewa menyewa yang bertindak sebagai subyek hukum adalah pihak pertama yaitu pihak yang menyewakan (pemilik tanah) dan pihak kedua yaitu dalam hal perjanjian tersebut bertindak atas penunjukan kuasa dari penyewa (Perusahaan Minimarket). Para pihak melakukan perjanjian sewa menyewa dengan akta notaris. Para pihak di dalam perjanjian tersebut disebutkan secara jelas dan terang identitas serta kedudukan masing-masing pihak.

Pihak pertama dalam perjanjian tersebut adalah Bapak A bertindak untuk diri sendiri selaku yang menyewakan, untuk selanjutnya disebut pihak pertama. Sedangkan pihak kedua adalah Tuan TA bertindak berdasarkan surat penunjukan dan kuasa dari Ny. FDS selaku penyewa dan selanjutnya disebut pihak kedua.

2. Obyek perjanjian

Yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah bangunan tempat tinggal berikut tanah kosong berdasarkan hak milik atas sebidang tanah Persil No.154/Dibal seluas ± 250 m² (lebih kurang dua tarus lima puluh meter persegi) sesuai gambar yang dilampirkan dari luas keseluruhan sebesar 580 m² (limaratus delapanpuluh meter persegi) yang terletak di desa Dibal, Kalurahan Dibal, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah sebagaimana ternyata dalam petikan daftar buku Letter C, Nomor 59.218/09/2011 tanggal bulan tahun, demikian berikut segala sesuatu yang sekarang ada maupun di kemudian hari akan didirikan di atas tanah tersebut, yang karena sifat, guna/peruntukannya dan menurut UU dianggap sebagai benda tetap.

3. Jangka waktu dan harga sewa

Perjanjian sewa menyewa telah ditentukan jangka waktu tertentu, yaitu dapat 6 tahun, 10 tahun, 15 tahun maupun 20 tahun tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Apabila jangka waktu sewa telah berakhir pihak pertama yang menyewakan masih hendak menyewakan tanah tersebut di atas, maka pihak kedua/penyewa harus diberikan hak utama untuk memperpanjang perjanjian sewa menyewa ini dan untuk itu pihak kedua harus memberitahukan 3 bulan sebelum perjanjian berakhir dengan ketentuan waktu dan dengan harga sewa tidak akan melebihi harga pasar umum disekitar tanah tersebut.

Apabila perjanjian sewa menyewa tidak diperpanjang maka pada tanggal berakhirnya sewa menyewa ini pihak kedua harus menyerahkan kembali apa yang disewa dengan akta ini kepada pihak pertama dalam keadaan baik serta tidak ditempati/dipakai oleh siapapun.

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara Bapak. A dengan Tuan TA berlansung selama 06 (enam) tahun lamanya, terhitung sejak tanggal Sembilan September duaribu sebelas dengan masa grace periode selama 04 (empat) bulan

lamanya, dengan demikian akan berakhir pada tanggal Sembilan Januari duaribu delapanbelas.

Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 73.333.332,- (tujuh puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh dua rupiah) untuk seluruh masa sewa dengan ketentuan harga sewa tersebut di atas sudah termasuk pajak penghasilan sebesar 10% dan harga sewa selama jangka waktu sewa. Pihak kedua berhak untuk memotong pajak penghasilan (PPH) atas penerimaan uang sewa pihak pertama sebagaimana tersebut di atas sebesar 10%, yang selanjutnya akan desetorkan oleh pihak kedua ke kas negara, sehingga pihak pertama akan menerima uang bersih (setelah dipotong pajak sebesar Rp. 66.000.000 (enam puluh enam juta rupiah).

4. Hak penyewa

- a. Apabila jangka waktu sewa berakhir, pemilik tanah masih hendak menyewakan tanah tersebut, maka penyewa harus diberikan hak utama untuk memperpanjang perjanjian sewa.
- b. Selama perjanjian sewa menyewa berlangsung, pihak penyewa berhak memakai/menggunakan apa yang disewa.
- c. Pemilik tanah memberikan persetujuan kepada penyewa untuk membangun, merubah dan/atau menambah atas bangunan yang disewanya baik secara permanen maupun tidak dengan syarat-syarat, spesifikasi bahan bangunan, bentuk bangunan yang ditentukan sendiri oleh penyewa sesuai dengan rencana, kebutuhan dan kegunaan pihak penyewa dengan ketentuan bahwa semua itu harus dibayar dan ditanggung, resiko oleh penyewa sendiri.
- d. Penyewa berhak pula untuk mengajukan ijin kepada pihak yang berwenang untuk memasang merubah, dan ataupun membalik nama fasilitas yang telah ada sesuai kebutuhan dan keperluan penyewa.

- e. Penyewa berhak mengasuransikan bangunan yang dibangun di atas tanah yang disewa pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh penyewa dan atas biaya penyewa sendiri.
- f. Penyewa berhak memasang aliran listrik yang besarnya sesuai dengan kebutuhan penyewa.
- g. Penyewa berhak mengalihkan dan/atau mengoperkan hak sewanya baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya kepada pihak ketiga lainnya dengan ketentuan penyewa harus memberitahukan terlebih dahulu kepada pemilik tanah dengan syarat bahwa jangka waktu sewa adalah tetap seperti ditentukan dalam perjanjian antara penyewa dan pemilik tanah.
- h. Selama perjanjian sewa berlangsung, pihak penyewa berhak untuk mengalihkan dan/atau mengoperkan hak sewanya baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya kepada pihak ketiga lainnya dengan ketentuan pihak kedua harus memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak pertama dengan ketentuan dan syarat-syarat bahwa jangka waktu sewa tidak melebihi batas waktu sewa yang telah disepakati, pihak yang menerima pengoperan atas apa yang disewa wajib mememnuhi seluruh ketentuan yang diatur dalam perjanjian sewa.
- i. Penyewa selama berlangsungnya sewa menyewa berhak untuk menggunakan segala fasilitas yang ada, ataupun yang akan diadakan oleh pihak penyewa pada bangunan yang disewa berdasarkan akta ini, dengan ketentuan penyewa harus membayar semua uang langganan listrik dan fasilitas lainnya dengan teratur dan tepat waktu setiap bulan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- j. Apabila tanah yang disewa dijual atau dijaminkan oleh pemilik tanah kepada Bank atau pihak ketiga, maka kontrak sewa menyewa ini tidak menjadi batal karenanya dan pemilik tanah menjamin penyewa bahwa penyewa tetap dapat menempati apa yang disewa berdasarkan akta ini sampai perjanjian berakhir.
- k. Apabila sebelum jangka waktu sewa berakhir terjadi pembongkaran atas bangunan yang disewa tersebut yang disebabkan adanya program pemerintah, misalnya dalam proyek pelebaran jalan dan atau pembuatan jembatan dan/atau untuk

kepentingan umum lainnya sehingga tidak memungkinkan untuk usaha pihak kedua, maka pemilik tanah akan mengembalikan sisa uang sewa yang belum dijalani kepada penyewa dengan seketika dan sekaligus lunas, termasuk seluruh biaya renovasi bangunan dengan nilai penyusutan mengenai besarnya ganti rugi tersebut akan dibicarakan kemudian oleh kedua belah pihak.

1. Apabila karena suatu dan lain hal ternyata apa yang dikontrak sewakan menurut akta ini yang dijaminakan oleh pemilik tanah tersebut disita untuk kepentingan Bank atau pihak ketiga lainnya sehingga pihak penyewa tidak dapat melanjutkan kontrak sewa menyewa ini, maka pemilik tanah berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk mengganti seluruh kerugian materiil yang dialami oleh pihak penyewa, yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh kedua belah pihak dengan cara musyawarah.

5. Kewajiban penyewa

Kewajiban penyewa dalam perjanjian ini antara lain:

- a. Apabila perjanjian sewa menyewa berakhir dan pihak penyewa tidak memperpanjang sewa, maka penyewa harus menyerahkan kembali apa yang disewa dalam keadaan baik serta tidak ditempati/dipakai oleh siapapun.
- b. Selama perjanjian berlangsung, penyewa diwajibkan memelihara, merawat serta menjaga tanah dan bangunan yang disewa tersebut dengan sebaik-baiknya dan memperbaiki segala kerusakan yang disebabkan oleh pihak kedua atau orang yang menjadi tanggungan pihak kedua menurut hukum dan atau kebiasaan menjadi tanggungan pihak kedua.
- c. Apabila terjadi kerusakan dan/atau kebakaran dan/atau kehancuran atas bangunan yang disewa tersebut, maka penyewa akan segera membangun kembali bangunan tersebut.
- d. Penyewa wajib membayar pembayaran iuran-iuran/pungutan-pungutan yang wajib dibayar secara rutin setiap bulannya dari segala apa yang disewakan berdasarkan akta ini dengan teratur dan tepat waktu setiap bulan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

- e. Pada saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini dan pada penyerahan kembali apa yang disewa/disewakan dengan akta ini kepada pemilik tanah, maka semua uang langganan listrik dan fasilitas lainnya tersebut harus sudah dibayar lunas oleh penyewa dengan menunjukkan bukti pembayarannya.
- f. Apabila perjanjian sewa tersebut telah lampau atau berakhir dan tidak diperpanjang/diperbaharui maka pihak penyewa wajib dengan segera mengosongkan dan menyerahkan dari segala sesuatu apa yang disewanya tersebut selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah berakhirnya masa sewa kepada pemilik tanah dalam keadaan baik dan kosong, yaitu dengan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pemilik tanah dengan kondisi terakhir tanah dan bangunan beserta fasilitas-fasilitasnya.
- g. Apabila setelah jangka waktu yang telah ditetapkan tersebut penyewa tidak mengosongkan dari segala apa yang disewanya tersebut, maka untuk setiap hari keterlambatan, penyewa dikenakan denda sebesar Rp. 200.000 (dua ratus ribu rupiah) perhari untuk jangka waktu 14 hari (empat belas hari), denda mana harus dibayar sekaligus dan seketika kepada dan di rumah pemilik tanah.
- h. Biaya pembuatan akta ditanggung dan dibayar penyewa.

6. Hak pemilik tanah

- a. Pemilik tanah berhak menerima harga sewa menyewa sebesar Rp. xxx (xxx rupiah) untuk seluruh masa sewa selama 6 (enam) tahun lamanya dengan ketentuan harga sewa tersebut termasuk pajak penghasilan (PPH) sebesar 10% dan harga sewa selama jangka waktu sewa.
- b. Apabila perjanjian sewa berakhir, penyewa tidak memperpanjang sewa, maka semua bangunan dan/atau renovasi dan penambahan yang telah diadakan yang bersifat permanen akan diserahkan/menjadi milik pemilik tanah sedangkan segala sesuatu yang tidak permanen tetap menjadi milik penyewa.

7. Kewajiban pemilik tanah

- a. Pemilik tanah menjamin pihak kedua bahwa ia berhak untuk menyewakan tanah tersebut bebas dari segala sitaan dan sengketa, belu dijula kepada pihak lain, sehingga penyewa dapat menggunakan segala sesuatu yang disewanya tersebut dengan tenteram dan tidak akan mendapat gugatan ataupun tuntutan dari pemilik atau pihak siapapun yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau mempunyai hak atas apa yang disewanya tersebut.
- b. Pemilik tanah dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri selama masa sewa menyewa berlaku, bersedia membantu pihak penyewa dalam proses perjanjian dan hal-hal lain yang diperlukan untuk kelancaran usaha pihak kedua di lokasi yang disewa tersebut.
- c. Apabila kesediaan tersebut tidak dijalankan oleh pemilik tanah, maka pemilik tanah bersedia bahwa masa sewa atas tanah tersebut akan ditambah sesuai dengan kekosongan usaha pihak penyewa di lokasi sewa, terhitung sejak tanggal berakhirnya masa sewa sesuai dengan perjanjian ini.
- d. Apabila ternyata kelak di kemudian hari ternyata keterangan pernyataan pemilik tanah tersebut tidak benar, sehingga penyewa mendapat kesulitan sedemikian rupa sehingga tanah tersebut tidak dapat digunakan dibangun sesuai dengan kebutuhan penyewa maka pemilik tanah berkewajiban dan berjanji serta mengikatkan diri untuk mengganti biaya-biaya, kerugian dan bunga yang lazim dan menurut hukum yang berlaku.
- e. Pembayaran PBB selama perjanjian sewa berlangsung akan ditanggung dan harus dibayar oleh pemilik tanah.

8. Ketentuan peralihan

- a. Perjanjian sewa menyewa ini tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia atau dibubarkan akan tetapi berlaku terus dengan para ahli waris atau penerima haknya sampai dengan habisnya masa sewa.

- b. Segala sesuatu yang tidak atau belum diatur dalam perjanjian ini akan diselesaikan oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mencapai sepakat.
- c. Semua perubahan atau penambahan atas perjanjian ini, akan mengikat kedua belah pihak apabila dilakukan secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

9. Penyelesaian sengketa

Mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya serta pelaksanaannya kedua belah pihak memilih tempat kedudukan hukum (domisili) yang tetap dan umum di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Boyolali, dengan tidak mengurangi hak dan wewenang kedua belah pihak untuk mengajukan tuntutan hukum melalui Pengadilan negeri lainnya dimanapun dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

E. Keseimbangan Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Bangunan Minimarket

1. Kebebasan berkontrak

Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa obyek perjanjian adalah tanah maka hal tersebut tunduk pada UUPA. Hak sewa tanah untuk bangunan terdapat di dalam Pasal 44 dan 45 UUPA .

Pasal 44 ayat (1) UUPA : seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan dengan membayar kepada pemilinya sejumlah uang sebagai sewa.

Pasal 44 ayat (2) UUPA : pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

- c. satu atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- d. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Pasal 44 ayat 3 UUPA : perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur paksaan pemerasan.

Sebagai hak atas tanah maka hak sewa memberi wewenang untuk mempergunakan tanah dalam hal ini tanah milik orang lain, dan pihak penyewa wajib

membayar sewa kepada pemilik tanahnya. Hak sewa untuk bangunan harus dibedakan dengan hak sewa bangunan dalam hak sewa tanah untuk bangunan, pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa, dengan maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku saat ini menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali kalau ada perjanjian lain.

Di dalam perjanjian yang terjadi antara Pemilik Tanah dengan penyewa di sepakati bahwa apabila perjanjian berakhir maka bangunan menjadi milik pihak pertama. Pada dasarnya ketentuan tersebut tidak menyalahi dari asas pokok perjanjian sewa tanah untuk bangunan. Karena pada hakekatnya dalam perjanjian sewa tanah untuk bangunan, pemilik tanah hanya menyewakan tanah kosong, sedangkan bangunan tetap menjadi milik penyewa. Apabila disepakati bahwa perjanjian berakhir bangunan menjadi milik pemilik tanah maka hal tersebut merupakan bagian dari asas kebebasan berkontrak.

Meskipun tanah merupakan obyek dari UUPA, akan tetapi untuk perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan belum diatur secara khusus di dalam UUPA. Dengan demikian perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan ini tunduk pada peraturan-peraturan hukum perdata. Melihat pada obyek perjanjian tidak diatur secara khusus di dalam UUPA maka ketentuan yang berlaku di dalamnya harus sesuai dengan asas-asas yang terkandung di dalam hukum perikatan. Pada dasarnya di dalam hukum perikatan dikenal asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan perjanjian para pihak. Asas ini merupakan asas yang universal sifatnya, artinya artinya dianut oleh hukum perjanjian di semua negara pada umumnya.

Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat

liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu.⁶¹ Menurut paham individualism setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu di dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asas kebebasan berkontrak.

Mengingat asas kebebasan berkontrak di dalam hukum perikatan berlaku di dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa untuk minimarket tersebut, maka ketentuan isi dari perjanjian tergantung pada kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. Kesepakatan-kesepakatan tersebut dapat dilihat dari bunyi pasal-pasal yang ada di dalamnya. Pada dasarnya kesepakatan-kesepakatan tersebut memuat hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Perjanjian dibuat atas pilihan dan kemauan mereka sendiri, penyelesaian isi perjanjian dilakukan dengan kesepakatan bersama (*mutual agreement*). Hubungan bebas dan sukarela itu sah apabila terdapat kesepakatan yang wajar antara para pihak. Apabila kesepakatan dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan.

Menurut Sutan Remi Sjahdeini asas kebebasan berkontrak melingkupi ruang lingkup sebagai berikut:

- g. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
- h. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
- i. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
- j. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
- k. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
- l. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*)

Asas kebebasan membuat perjanjian terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang memuat ketentuan-ketentuan normatif, sebagai berikut:

⁶¹ Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berperjanjian dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, PT.Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, hal.54.

- d. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- e. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- f. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Namun yang penting untuk diperhatikan bahwa kebebasan berkontrak sebagaimana tersimpul dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tidaklah berdiri dalam kesendiriannya. Asas tersebut berada dalam satu sistem yang utuh dan padu dengan ketentuan lain terkait. Kebebasan berkontrak didasarkan pada asumsi bahwa para pihak dalam perjanjian memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang seimbang, tetapi dalam kenyataannya para pihak tidak selalu memiliki posisi tawar yang seimbang.³⁰

Perjanjian sewa tanah untuk bangunan yang terjadi antara pemilik tanah dengan penyewa sudah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan yang dimaksud dapat terlihat dari pasal-pasal yang memuat hak dan kewajiban. Posisi tawar yang seimbang antara pemilik tanah dan penyewa dapat dilihat dari aspek saling menguntungkan diantara kedua belah pihak. Penyewa diuntungkan dengan tidak perlunya untuk membeli tanah di tempat yang strategis dalam berdagang sehingga modal yang dikeluarkan tidak terlalu besar, sementara pemilik tanah diuntungkan dengan harga sewa yang wajar dengan tidak kehilangan hak atas tanahnya.

Menurut R. Subekti dalam bukunya yang berjudul *Aneka Perjanjian* menjelaskan kewajiban utama dari penyewa adalah :

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian-sewanya;
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.⁶²

⁶² R Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 43

Kewajiban untuk menggunakan atau memakai barang yang disewa sebagai “bapak rumah yang baik” diartikan bahwa pihak penyewa harus memperlakukan tanah yang disewanya sebagaimana tanah tersebut adalah miliknya sendiri. Hal tersebut di kuatkan dengan pendapat Badriyah Harun yang mengatakan bahwa “kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, juga menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum, atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu.”⁶³ Pihak penyewa juga hanya diperbolehkan mempergunakan tanah yang disewanya tersebut hanya untuk tujuan yang telah disepakati bersama. Jika penggunaan tanah oleh penyewa tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan bersama dan dari penggunaannya itu menimbulkan kerugian pihak yang menyewakan maka pihak yang menyewakan berhak untuk meminta pembatalan atas sewanya tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1561 KUH Perdata.

Selanjutnya R Subekti menambahkan untuk seorang penyewa tanah, “Pasal 1591 KUH Perdata diletakkan kewajiban atas ancaman membayar ganti rugi untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala peristiwa yang dilakukan diatas pekarangan-pekarangan yang disewa.”⁶⁴ Melaporkan kepada pemilik tanah diartikan bahwa pemilik tanah juga dapat mengetahui atas apa yang dilakukan oleh pihak penyewa atas tanah yang disewanya.

Keseimbangan hak dan kewajiban di dalam pasal-pasal perjanjian tersebut jika dilihat dari teori keadilan menurut John Stuart Mill adalah bahwa yang benar untuk dilakukan adalah yang menghasilkan kebaikan terbesar. Karena fakta menunjukkan bahwa ide seperti ini merupakan cara banyak orang mendekati putusan-putusan etis, sangat mudah untuk melihat kenapa teori ini memiliki daya tarik yang sangat besar. Perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan

⁶³ Badriyah Harun, *Solusi Sengketa Tanah dn Bangunan*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2013), hal.16

⁶⁴ *Ibid*, hal. 43-44

mempunyai aspek keadilan apabila memberikan kebaikan atau keuntungan yang besar bagi para pihak.

'Kemanfaatan' atau 'prinsip kebahagiaan terbesar' menyatakan bahwa tindakan tertentu benar jika cenderung memperbesar kebahagiaan; keliru jika cenderung menghasilkan berkurangnya kebahagiaan. Yang dimaksudkan dengan kebahagiaan adalah kesenangan dan tidak adanya rasa sakit.

Kebahagiaan dalam perjanjian sewa tanah untuk bangunan merupakan kebahagiaan pemilik tanah dengan mendapatkan uang sewa dari tanah yang sebelumnya tidak dimanfaatkan. Kebahagiaan bagi penyewa adalah ketika mendapatkan tanah dengan lokasi strategis untuk menjalankan usaha tanpa harus mengeluarkan modal yang besar untuk membeli tanah.

Dalam pernyataan singkat inilah terletak dua asumsi krusial yang melandasi seluruh diskusi mengenai keadilan menurut perspektif utilitarian. Pertama, tujuan hidup adalah kebahagiaan. Tapi, apakah kebahagiaan itu? Bentham mendefinisikannya dalam terminologi kesenangan dan ketidakhadiran rasa sakit. Mill mengembangkannya lebih jauh dengan memilah-milahkan secara eksplisit perbedaan dari jenis-jenis kesenangan dan rasa sakit tersebut. Kesenangan intelektual bagi Mill bukan hanya lebih 'berguna' daripada kesenangan daging, namun secara intrinsik lebih unggul.? Karena itulah, kaum utilitarian bisa dibagi antara mereka yang menganggap 'kebahagiaan' utamanya terdapat di dalam kesenangan dan rasa sakit, dan mereka yang menambahkan tujuan akhir lain (seperti kebenaran, keindahan).

Kedua, kebenaran dari suatu tindakan ditentukan oleh kontribusinya bagi kebahagiaan. Kaidah ini menjadi utilitarianisme sebuah teleology: tujuan menentukan apa yang benar. Yang benar ditentukan dengan mengkalculasi jumlah kebaikan yang dihasilkan. Yang baik mendahului yang benar, dan yang benar bergantung kepada yang baik. Seperti dikatakan Mill, tindakan menjadi benar jika proporsinya cenderung

meningkatkan kebahagiaan.⁶⁵

Dalam teori ini kebenaran dalam perjanjian adalah ketika kedua belah pihak mendapatkan kebahagiaan dari perjanjian yang dilakukan oleh keduanya. Tanpa harus menyakiti pihak yang lain. Pemilik tanah diuntungkan dan penyewa juga diuntungkan dengan perjanjian sewa tersebut.

Mill mengadopsi konsep dasar Hume bahwa keadilan tidak muncul dari sekedar "insting alami yang sederhana di dada manusia", melainkan dari kebutuhan akan dukungan masyarakat." "Keadilan," kata Mill, "adalah nama bagi persyaratan moral tertentu yang - secara kolektif- berdiri lebih tinggi di dalam skala kemanfaatan sosial karenanya menjadi kewajiban yang lebih dominan ketimbang persyaratan moral lainnya."

Sementara itu perjanjian sewa menyewa tanah untuk minimarket tersebut jika dipandang dalam perspektif keadilan dari John Rawls adalah bahwa perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan minimarket tersebut adil jika terjadi kesetaraan atau seimbang antara keduanya. Karena menurut Rawls keadilan adalah kesetaraan. Posisi yang setara antara pemilik tanah dan penyewa menjadikan daya tawarnya juga seimbang sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Karena pada dasarnya perjanjian dibuat untuk memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Kesetaraan para pihak memberikan kebebasan mereka dalam menentukan hal-hal yang disepakati dalam perjanjian sehingga apa yang menjadi keputusan dalam perjanjian adalah memang dikehendaki secara bebas.

Rawls berpendapat bahwa, pihak-pihak yang memilih di dalam posisi awal akan memilih dua prinsip keadilan. Pertama, mereka akan berfokus untuk mengamankan kebebasan mereka agar tetap setara sehingga akan memilih suatu prinsip guna mengantisipasinya: Setiap pribadi memiliki hak yang setara terhadap sistem total yang paling luas bagi kebebasan-kebebasan dasar yang mirip dengan sistem kebebasan serupa bagi semuanya. Artinya, mereka akan memisahkan

⁶⁵ Karen Lebacqz, *Teori-Teori Keadilan*, (Bandung: Nusamedia, 1986), hlm 14-15

kebebasan manusiawidasar kita dan melindunginya terhadap pembagian apa pun yang tidak setara.⁶⁶

Kesetaraan menghendaki bahwa tidak ada unsur pemerasan dalam memanfaatkan tanah milik pemilik tanah, artinya pemerasan yang terjadi dengan menekan uang sewa yang rendah. Demikian juga pemerasan terhadap penyewa, karena pada dasarnya penyewa membutuhkan lahan untuk membuka usaha pemerasan dapat terjadi dengan menentukan uang sewa yang terlalu tinggi serta hal-hal lain yang merupakan kewajiban penyewa yang harus dilaksanakan.

Pada dasarnya posisi yang tidak setara antara para pihak dapat disalahgunakan oleh pihak lain dengan menekan hak dan kewajibannya. Apabila hal tersebut terjadi maka pada dasarnya perjanjian dapat dibatalkan. Karena adanya penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan inilah yang sebenarnya menghendaki adanya posisi yang setara para pihak yang membuat perjanjian. Hal inilah menurut peneliti senada dengan pendapat Rawls, bahwa keadilan dapat dicapai apabila para pihak dalam keadaan yang setara. Sehingga mempunyai posisi tawar yang seimbang.

Rawls juga yakin bahwa, kecuali dalam kondisi yang sangat mendesak, pihak-pihak di posisi awal tidak akan mengizinkan pengkompromian apa pun kebebasan-kebebasan dasarnya demi keuntungan sosial atau ekonomi. Kalau begitu, bukan hanya kebebasan setara yang menjadi prinsip pertama, namun juga bahwa kebebasan ini berdiri di dalam tatanan yang berangkaian ('tatanan leksikal, lexical ordering), sehingga kebebasan hanya bisa dibatasi demi kebebasan itu sendiri, bukannya demi kepentingan perolehan ekonomi atau sosial lainnya.

Prinsip ini disebut 'prinsip-pembedaan' (*difference principle*), dan menjadi inti dari substansi teori Rawls mengenai keadilan. Prinsip ini mengizinkan sejumlah ketidak-setaraan di dalam pendistribusian, namun hanya jika hal itu dapat

⁶⁶ *Ibid*, hlm 53

melindungi bahkan memperbaiki posisi mereka yang kurang beruntung di masyarakat.⁶⁷

Pilihan terhadap prinsip pembedaan lebih dari prinsip pemaksimalan kemanfaatan rata-rata berdiri di atas salah satu aspek yang sangat kontroversial dari teori Rawls: pengadopsiannya terhadap strategi 'maksimin'. Singkatnya strategi ini menyatakan bahwa pihak-pihak di posisi awal akan memilih suatu cara untuk 'memaksimalkan yang minimum'."

Memaksimumkan yang minimal terjadi ketika pemilik tanah membiarkan tanah kosong tidak dimanfaatkan, maka dengan disewakan akan memberikan hasil yang berupa uang sewa yang dapat memberikan keuntungan maksimum dari tanah kosong tersebut. Sementara dari pihak penyewa memaksimalkan yang minimum berarti tidak membutuhkan modal yang besar untuk mendirikan minimarket di daerah tersebut, artinya lahan yang dibutuhkan tidak harus dibeli akan tetapi cukup dengan disewa saja yang harganya lebih murah dari pada membeli.

Keadilan menurut Nozick berbeda dengan tokoh lainnya. Nozick berpandangan bahwa individu adalah tujuan akhir, bukan sekedar alat. Individu adalah akhir dalam dirinya sendiri, memiliki hak-hak 'alamiah' tertentu. Artinya, terdapat *batasan-batasan* ('efek samping') bagi suatu tindakan: tidak ada tindakan yang diperbolehkan mengganggu hak-hak manusia yang fundamental. Kalau begitu, bagi Nozick seperangkat hak yang hampir-hampir absolut namun terbatas merupakan fondasi bagi moralitas.⁶⁸ Di antara hak-hak fundamental ini adalah hak untuk tidak dibunuh atau disakiti. Tak seorangpun boleh dikorbankan untuk orang lain. Pembatasan tindakan lantaran tidak bolehnya hak-hak manusia diganggu, kalau begitu, menjadi penyebab larangan untuk mengagresi orang lain.

Negara minimal membuat orang terbebas dari komunitas-komunitas utopian di

⁶⁷ *Ibid*, hlm 56

⁶⁸ *Ibid*, hlm 90

dalam sebuah kerangka yang menyeluruh tanpa mengganggu hak-hak mereka. “memperlakukan kita dengan menghargai hak-hak kita, akan mendorong kita untuk memilih hidup kita dan mewujudkan cita-cita kita, dengan dibantu oleh kerja sama suka rela individu-individu lain yang memiliki martabat sama. Negara –minimal, kalau begitu, menyediakan ‘kerangka kerja’ bagi semua utopia. Sekarang kita sampai pada penjustifikasian negara-minimal. Negara ini tidak akan mengusik hak siapa pun, sebab dia dilahirkan dari proses ‘invisible hand’ yang berpasangan dengan prinsip moral fundamental mengenai pengkompensasian hilangnya kebebasan. Di titik ini, yang ditemukan hanya negara-minimal saja yang bisa dijustifikasi. Dari sinilah Nozick kemudian mengembangkan pengertiannya tentang keadilan.

Jadi kapan sebuah kepemilikan pribadi dapat menjadi adil? Jawaban Nozick membentuk salah satu prinsip dasarnya: apa pun yang dimunculkan dari situasi yang adil lewat cara-cara yang adil adalah adil. Bayangkan bentuk kepemilikan asali atau bentuk pendistribusian barang yang nampaknya dil seperti lewat pendistribusian barang-barang secara merata bagi setiap orang. Kemudian ijin mereka membuat pilihan mengenai pertukaran barang-barang tersebut dan mengenai saling memberi satu sama lain dari bagian mereka.⁶⁹

Keadilan di dalam kepemilikan, kalau begitu, terdiri atas keadilan di dalam kepemilikan awal dan keadilan di dalam pemindahan kepemilikan. Sistem ini mungkin bisa disebut sebagai prinsip ”dari setiap hal yang dipilih, bagi setiap hal yang sudah dipilih”. Nozick menyebutnya teori ‘historis’ keadilan, karena keadilan ditentukan oleh bagaimana distribusi yang sudah terjadi dan bukan oleh apa makna distribusi.

Bertentangan dengan prinsip-prinsip terpolakan seperti ini, kata Nozick, “*prinsip historis*” keadilan meyakini bahwa kondisi atau tindakan masa lalu dapat menciptakan hak atau pengabaian krusial atas *sesuatu*.” Karena itulah pandangannya ini lalu disebut teori ‘hak’. Keadilan bukan ditentukan

⁶⁹ *Ibid*, hlm 96-97

oleh pola keluaran akhir distribusi, melainkan oleh apakah 'hak' dihormati.⁷⁰

Dalam perjanjian sewa menyewa antara pemilik tanah dan penyewa menunjukkan bahwa hak kepemilikan pribadi pemilik tanah merupakan bentuk penghormatan terhadap hak milik pribadi. Negara tidak mencampuri urusan pengalihan hak tersebut kepada orang lain.

Pemilik tanah merasa diuntungkan dengan disewanya tanah kosong miliknya yang memang tidak dipergunakan untuk suatu usaha, demikian juga penyewa diuntungkan dengan menyewa tanah yang letaknya strategis untuk membuka usaha tanpa harus mengeluarkan modal yang besar untuk membeli tanah. Harga sewa yang disepakati memberikan gambaran aspek keuntungan bagi para pihak yaitu pemilik tanah dan penyewa.

Kepemilikan privat adalah asumsi kuncinya. Salah satu dari sejumlah hak-hak 'positif' yang diperbolehkan Nozick sebagai hak manusia yang fundamental adalah hak untuk memperoleh dan memindahkan kepemilikan." Namun begitu, Nozick tidak pernah mengelaborasi "sebuah teori yang utuh mengenai pencapaian dan pemindahan yang adil ini. Secara umum dia tampaknya mendukung asumsi dasar dari pertukaran pasar.

Menurut Nozick, keadilan bukanlah distributive melainkan sepenuhnya bergantung pada pencapaian dan pengalihan kepemilikan yang adil. Keadilan dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk minimarket terjadi apabila di dalam perjanjian tersebut yaitu antara penyewa dan pemilik tanah tidak ada yang "tersakiti". Yaitu pihak-pihak tidak ada yang dirugikan dengan adanya perjanjian tersebut. Konsepsi mengenai pencapaian orisil seperti ini, kata Nozick terapkan secara luas sebagai pemindahan dan pembelian. Tidak adil bagi masyarakat yang memindahkan atau membeli sesuatu dalam hal ini menyewa tanah yang begitu terbagas sehingga terjadi pemerasan di tangan pemilik tanah dan ketiadaan tanah yang terbatas di tangan orang lain karena akan menyakiti kondisi mereka. Di dalam sistem ini

⁷⁰ *Ibid*, hlm 98-99

terdapat sebuah larangan untuk melukai orang lain yang mengacu kepada hak-hak sebagai manusia. Siapapun memang memiliki hak untuk memiliki apa pun, tapi hak itu akan hilang jika kepemilikannya telah melukai orang lain.⁷¹

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan minimarket sebagaimana yang dilakukan di atas tunduk pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu

Syarat-syarat untuk sahnya perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah :

5. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
6. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
7. Suatu hal tertentu; dan
8. Suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian, akan tetapi sering juga disebut syarat relative karena sifatnya relative bergantung kepada para pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut apabila salah satu syarat tidak dipenuhi yang membawa akibat dapat dibatalkan. Sementara kedua syarat yang terakhir disebut syarat obyektif karena mengenai obyek perjanjian. Syarat ini juga disebut syarat absolut, karena sifatnya absolut, tidak boleh tidak dipenuhi, oleh karena akibatnya adalah batal demi hukum, artinya perjanjian itu dari semula dianggap tidak pernah ada.⁷²

Ditinjau dari unsur-unsurnya, maka unsur-unsur terbentuknya perjanjian tersebut dibagi tiga, yaitu syarat essensialia, ialah unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian. Unsur ini harus ada agar perjanjian itu sah, yaitu adanya kata

⁷¹ *Ibid*, hlm 99

⁷² Elisabeth Nuraini Butarbutar, *Hukum Harta*hlm 144

sepakat atau persesuaian kehendak, kecakapan para pihak, obyek tertentu dan kausa atau dasar yang halal.

Unsur kedua, *naturalia*, merupakan sifat bawaan perjanjian yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena melekat pada perjanjian. Syarat yang kedua ini dapat terlihat di dalam pasal-pasal yang merupakan kewajiban pemilik tanah apabila ada gangguan dari pihak ketiga, maka pemilik tanah harus menjamin keamanan sewa yang telah dilakukan dengan penyewa. Artinya penyewa harus dilindungi dari gangguan pihak ketiga ketika tanah tersebut disewa.

Ketiga, unsur *accidentalialia*, yaitu unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian, misalnya tempat dan tanggal yang dipilih untuk melakukan transaksi.⁷³ Dalam unsur ini, di dalam perjanjian sudah diatur secara terperinci mengenai subyek, obyek, tempat, tanggal serta hak dan kewajiban masing-masing.

a. Sepakat mereka mengikatkan dirinya

Kesepakatan ini mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan. Persetujuan mana dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam.

Dengan dilakukannya kata sepakat dalam melakukan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak telah mencapai persesuaian kehendak. Untuk mencapai persesuaian kehendak ini haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat tekanan yang menyebabkan adanya cacat kehendak untuk mewujudkan kehendak tersebut. Dalam mencapai kesepakatan ini tidak dipersoalkan bentuk penyampaianya,

⁷³ *Ibid*, hlm 144-145

apakah disampaikan secara lisan atau tertulis. Bahkan dengan bahasa isyarat atau dengan cara membisu sekalipun, persesuaian kehendak dapat terjadi.⁷⁴

Kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan minimarket dilakukan secara tertulis. Bentuk kesepakatannya berupa penandatanganan isi perjanjian yang dilakukan di depan notaries dan disaksikan oleh dua orang saksi yang ikut menandatangani perjanjian.

Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa, ada tiga faktor yang menyebabkan adanya cacat kehendak, yaitu: kekhilafan atau kesesatan, paksaan dan penipuan. Kekhilafan/kesesatan terjadi apabila seorang di dalam membuat perjanjian timbul kekhilafan pada keinginan atau yang bersangkutan tidak memperoleh gambaran jelas/nyata terhadap keinginan. Jadi suatu kekhilafan mengasumsikan suatu keadaan ketidaktahuan.⁷⁵

Cacat kehendak kedua adalah paksaan, dalam istilah asing disebut *geweld* yang tidak lain adalah ancaman, akan tetapi bukan paksaan itu yang cacat kehendak, tetapi paksaan itu diikuti dengan ancaman. Contohnya seorang yang sakit dipaksa untuk menandatangani perjanjian. Cacat kehendak ketiga yaitu penipuan. Antara penipuan dengan kesesatan ada hubungan yang mutlak, sebab penipuan itu membuat orang sesat. Oleh karena itu penipuan bukan menyebabkan cacat kehendak tetapi kesesatan yang disebabkan penipuan tadi. Kecacatan sebagaimana yang dimaksud tidak terjadi di dalam perjanjian sewa menyewa tanah ini.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak dari pihak yang menawarkan tawaran dan yang menerima tawaran. Menurut teori klasik, terjadinya perjanjian adalah pada saat terjadinya kata sepakat. Mengenai hal tersebut sering dipertanyakan saat terjadinya kata sepakat antara kedua belah pihak.

Persoalan yang sering dikemukakan dalam hubungan ini adalah, kapan saatnya kesepakatan itu terjadi? Persoalan ini sebenarnya tidak akan timbul jika para pihak

⁷⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta:Liberty, 1996), hlm 111

⁷⁵ Elisabeth Nuraini Butarbutar, *Hukum Harta*hlm 145

yang membuat perjanjian itu pada suatu saat bersama-sama berada di satu tempat dan disitulah dicapai kata sepakat. Tetapi kenyataannya dalam pergaulan hukum di masyarakat tidak selalu demikian melainkan banyak perjanjian terjadi antara para pihak melalui surat menyurat, sehingga menimbulkan persoalan kapan saatnya kesepakatan itu terjadi. Hal ini penting dipersoalkan sebab untuk perjanjian-perjanjian yang tunduk pada asas konsesualitas, saat terjadinya kesepakatan merupakan saat terjadinya perjanjian.⁷⁶

Prof. Subekti dalam bukunya *Hukum Perjanjian* menyatakan bahwa, menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan pada saat di mana pihak yang melakukan penawaran menerima yang termaktub dalam surat tersebut, sebab detik itulah dapat dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasanya mungkin ia tidak membaca surat itu maka hal itu menjadi tanggung jawabnya sendiri. Ia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu sesingkat-singkatnya.⁷⁷

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ditentukan lain oleh undang-undang bahwa orang tersebut tidak cakap, yaitu orang yang memerlukan pengampuan. Ketidaccakapan membuat perjanjian ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara. Dalam menentukan apakah seorang itu cakap bertindak dalam hukum atau belum, digunakan tiga syarat atau kriteria, yaitu kedewasaan, kesehatan akal pikiran dan perilaku.

⁷⁶ Riduan Sharani, *Seluk Beluk*, hlm 214

⁷⁷ *Ibid*, hlm 215-216

Kriteria kedewasaan ditentukan oleh umur dan status perkawinan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 330 KUHPerdara. Kriteria kedua untuk menentukan cakap dilihat dari kesehatan akal pikirannya yang diukur dengan tidak sedang terganggu akal pikirannya atau tidak gila, sedang kriteria ketiga yang dipakai adalah kesehatan mental ataupun orang yang berperilaku buruk seperti mata gelap maupun pemboros sebagaimana disebut Pasal 433 KUHPerdara. Dalam perjanjian tersebut para pihak sudah dewasa dengan melihat identitasnya yaitu keterangan yang tertera di dalam perjanjiannya.

e. Suatu Hal Tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan hal tertentu maka dilihat Pasal 1333 dan 1334 KUHPerdara. Pasal 1333 BW disebutkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu benda yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Yang dimaksudkan di sini adalah obyek perjanjian tidak harus secara individual tertentu, tetapi cukup bahwa jenisnya ditentukan.⁷⁸

Sedangkan pasal 1334 KUHPerdara dinyatakan bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Orang dapat memperjanjikan panen yang akan datang; dalam hal demikian obyek perjanjian pada saat ini sama sekali belum ada. Di samping itu kita juga bisa memperjanjikan barang yang sudah ada tetapi belum menjadi milik kita. Dalam hal demikian obyek perjanjian relative belum ada.

Obyek perjanjian harus merupakan benda-benda yang dapat diperdagangkan. Kalau benda yang menjadi obyek perjanjian merupakan benda terlarang untuk diperdagangkan, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.⁷⁹ Obyek perjanjian dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan minimarket berupa tanah seluas ± 250 m² dari keseluruhan tanah seluas 580 m². Obyek perjanjian ini pada

⁷⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 293

⁷⁹ *Ibid*, hlm 302

dasarnya merupakan obyek hak atas tanah sebagaimana yang diatur di dalam UUPA. Akan tetapi karena hak sewa tanah untuk bangunan belum diatur secara khusus maka pengaturan mengenai obyek sewa tunduk pada KHUPerdata. Sementara yang diatur di dalam UUPA adalah hak sewa tanah saja.

Hak sewa tanah untuk bangunan tidak perlu didaftarkan di BPN. Pengaturan terhadap hak sewa tanah untuk bangunan juga tidak diatur di dalam UUPA. Karena tidak perlu adanya pendaftaran maka hak sewa tanah untuk bangunan tidak dapat menjadi obyek hak tanggungan. Artinya penyewa tidak dapat menjaminkan haknya untuk suatu jaminan utang tertentu kepada pihak ketiga. Akan tetapi meskipun tidak dapat dijaminkan dengan hak tanggungan, seyogyanya hak sewa tanah untuk bangunan dapat menjadi obyek jaminan fidusia. Karena hak sewa tanah untuk bangunan ini mempunyai nilai ekonomis, sehingga dapat menjadi obyek suatu jaminan fidusia.

Meskipun di dalam pasal yang menjadi kesepakatan bersama tidak ada hak penyewa untuk menjadikan obyek jaminan fidusia, secara teoritis semua benda yang memiliki nilai ekonomis dapat dijadikan obyek fidusia. Kecuali untuk benda bergerak yang tidak dapat dijaminkan dengan hak tanggungan dan hipotik dapat menjadi obyek fidusia. Hak sewa tanah untuk bangunan merupakan benda yang tak bergerak. Di dalam perjanjian tersebut yang menjadi hak penyewa adalah menyewakan kembali tanah untuk pihak ketiga dengan sepengetahuan pemilik tanah.

f. Sebab Yang Halal

Undang-undang menyebut sebab yang halal sebagai syarat keempat adanya perjanjian. Hoge Raad memberikan gambaran bahwa sebab tersebut sebagai maksud dan tujuan perjanjian, yakni apa yang oleh para pihak ingin dicapai melaluinya.⁸⁰

Sebab yang halal adalah syarat keabsahan dan bukan syarat untuk adanya perjanjian, karena suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa

⁸⁰ Van der Burght, disadur oleh F. Tengker, *Buku tentang Perikatan dalam Teori dan Yurisprudensi*. (Bandung: Mandar Maju, 1999) , hlm 64

perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi di samping isi perjanjian harus tertentu, isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Mereka melaksanakan isi perjanjian tersebut dan berdasar Pasal 1320 jo pasal 1337 KUHPerdara isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁸¹

Sebab yang halal dalam perjanjian sewa tanah untuk bangunan di sini adalah sewa tanah itu sendiri. Yang merupakan bagian dari perjanjian, di mana tanah yang disewa akan didirikan bangunan untuk minimarket. Jadi sebab atau hal yang menyebabkan lahirnya perjanjian ini tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan.

Perjanjian tanpa sebab adalah batal. Pasal 1373 BW memuat ketentuan mengenai hal ikhwal yang menyebabkan suatu sebab tidak diperbolehkan ialah apabila bertentangan dengan undang-undang atau bilamana berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.⁸²

⁸¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, hlm 305

⁸² Van der Burght, *Buku tentang.....*, hlm 64

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas maka, ada beberapa hal yang dapat disimpulkan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Obyek perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan tidak diatur secara khusus di dalam UUPA, sehingga pengaturan mengenai perjanjiannya tunduk pada KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara sudah terpenuhi. Obyek perjanjian sewa tanah untuk bangunan tidak wajib didaftarkan di BPN, sehingga tidak dapat dibebankan hak tanggungan. Penyewa dapat menjaminkan tanah tersebut melalui lembaga fidusia, dengan sepengetahuan pihak pemilik tanah.
2. Dalam perjanjian sewa tanah untuk bangunan minimarket yang terjadi antara Bapak A (pemilik tanah) dengan Tuan TA (penyewa) sudah mengandung prinsip keadilan. Hal ini dapat terlihat dari aspek keseimbangan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang tertuang di dalam isi perjanjian. Pemilik tanah diuntungkan dengan harga sewa yang tinggi, sementara penyewa diuntungkan dengan mendapatkan lokasi untuk melakukan usaha tanpa harus mengeluarkan modal yang besar untuk membeli tanah.

B. SARAN DAN REKOMENDASI

1. SARAN-SARAN

- a. Seyogyanya kepada semua pihak baik pemilik tanah maupun penyewa di dalam membuat perjanjian sewa menyewa hendaknya memperhatikan aspek keadilan untuk semua, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

- b. Perjanjian sebaiknya dibuat dalam bentuk tertulis di depan pegawai pejabat yang berwenang (notaries) untuk memperkuat bukti adanya kesepakatan sehingga persengketaan dapat dihindari.

2. REKOMENDASI

- a. Perjanjian pada dasarnya bebas diserahkan kepada masing-masing pihak, tetapi untuk menghindari adanya pemerasan dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan sebaiknya pemerintah memberikan rambu-rambu yang harus ditaati oleh para pihak.
- b. Dalam membuat perjanjian, hendaknya notaries mempunyai peran untuk mempertimbangkan dan memperhatikan kepada kepentingan kedua belah pihak, sehingga tidak ada salah satu pihak yang dirugikan dengan adanya perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008
- Burght, Van der, disadur oleh F. Tengker, *Buku tentang Perikatan dalam Teori dan Yurisprudensi*. Bandung: Mandar Maju, 1999
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. X, Jakarta: Djambatan, 2010
- , *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaanya Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 1997
- Harun, Badriyah, *Solusi Sengketa Tanah dn Bangunan*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2013
- Ibrahim, Johnny *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publising, 2006
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992
- Lebacqz, Karen, *Teori-Teori Keadilan*, Bandung: Nusamedia, 1986
- Limbong, Bernhard, *Hukum Agraria Nasional*, cet. I. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012
- , *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Margaretha Pustapka, 2012
- Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian hukum.* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta:Liberty, 1996
- Nuraini Butarbutar, Elisabeth, *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistematika KUHPperdata dan perkembangannya* Bandung: Refika Aditama, 2012
- Patrik, Purwahid, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Semarang: FH UNDIP, 1982
- Remy Sjahdeini, Sutan, *Kebebasan Berperjanjian dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta, PT.Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009
- R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.
- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing, 2007.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Mataram: Sinar Grafika, 2005.

- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press. 2001.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1990
- Sumardjono, Maria S.W. , *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009
- Sukanti Hutagalung, Arie dan Markus Gunawan, , *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanaha*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008
- Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1992
- Wignyosoebroto, Soetandyo, *Ragam-ragam Penelitian Hukum dalam Metode Penelitan Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, editor. Sulistyowati Irianto dan Shidarta, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2009
- http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?mod=penelitian_detail&sub=PenelitianDetail&act=view&typ=html&buku_id=52842, diakses tanggal 10 Juli 2015.