

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH UNTUK JALAN ANTARA
PT. CIPTA MARGA PERKASA DENGAN PEMILIK TANAH
DI KECAMATAN RANTAU PANDAN KABUPATEN BUNGO**

H. Abdul Hariss¹

Abstract

Land lease agreements are not only done by individuals, but also done by an agency or legal entity with legal entities or between legal entities with those individuals, such as including PT Cipta Perkasa Clan who held a lease agreement rent land with land owners or residents of the subdistrict Rantau Pandan Bungo. PT Cipta Perkasa Clan held a lease agreement with the landlord rented land is to organize a way to place his efforts.

After the existence of the bonding agreement renting the land for the procurement of road to the place of business between PT. Cipta Perkasa Clan with the landowner, the rights and obligations for each party, the rights at one party an obligation on behalf of the other and vice versa. The parties committing yourself in the land lease agreement are not allowed to perform inkar promise (tort), but in reality, not a possibility the existence of the tort, both deeds committed by either party or by both parties.

The existence of the tort in an agreement, did not escape from the presence of a obstacles faced in the implementation of the land lease agreement itself. If the constraints encountered were not corrected immediately, it is not impossible in addition to violating the agreed contents of the Treaty, may also violate the provisions of the applicable legislation. For it needs immediate relief efforts.

Keywords: Tenancy, Land

A. Latar Belakang Masalah

Untuk saat sekarang ini, Negara Kesatuan Republik Indonesia terus berkembang seiring dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Perkembangan negara ternyata diikuti dengan berkembangnya jumlah penduduknya, padahal telah dilaksanakan program keluarga berencana akibat padatnya jumlah penduduk. Kepadatan jumlah penduduk Indonesia menempati urutan keempat dunia, setelah Republik Rakyat Cina, India dan Amerika Serikat (USA).

Semakin berkembang dan terus meningkatnya jumlah penduduk Indonesia ternyata tidak diiringi dengan luas wilayahnya. Dengan keadaan demikian, wilayah yang ada semakin sempit, sehingga sebahagian besar warga masyarakat kesulitan untuk mendapatkan tanah guna mendirikan bangunan untuk tempat tinggal dan/atau tempat usaha, juga kesulitan untuk mendapatkan tanah guna melakukan suatu kegiatan atau bercocok tanam.

Dilain pihak, ada pula warga masyarakat yang mempunyai tanah yang sangat besar yang pada umumnya diperoleh secara turun temurun, tetapi kadangkala dengan luasnya tanah, si pemilik tidak punya waktu atau memang tidak berkeinginan untuk mengelolanya, sehingga tanahnya menjadi lahan mati.

Bagi mereka yang tidak memiliki tanah, tetapi dalam menggerakkan usahanya memerlukan tanah, maka mereka berusaha melakukan pendekatan dengan pemilik tanah guna mendapatkan tanah yang diinginkan, baik dengan cara jual beli, pinjam pakai, bagi hasil maupun sewa menyewa.

Diantara cara tersebut di atas, dilakukan sewa menyewa tanah, dimana kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan penyewa sama-sama mendapatkan keuntungan. Keuntungan pemilik tanah adalah, tanah tetap miliknya, mendapatkan suatu pembayaran dan tanahnya tetap terawat. Sedangkan keuntungan penyewa adalah dapat mempergunakan tanah untuk keperluan yang diinginkannya.

Agar perbuatan sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dan

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Batanghari

penyewa mempunyai kekuatan dan kepastian hukum, diikat dalam suatu perjanjian sewa menyewa tanah. Perjanjian sewa menyewa itu menurut ketentuan Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah “Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa tanah tidak hanya dilakukan oleh orang perorangan, melainkan juga dilakukan oleh suatu instansi atau badan hukum dengan badan hukum atau antara badan hukum dengan orang perorangan, seperti diantaranya PT. Cipta Marga Perkasa yang mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah dengan warga masyarakat atau pemilik tanah Kecamatan Rantau Pandan Kabupaten Bungo. PT. Cipta Marga Perkasa mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah dengan pemilik tanah adalah untuk mengadakan jalan ke tempat usahanya.

Setelah adanya ikatan perjanjian sewa menyewa tanah untuk pengadaan jalan ke tempat usaha antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah, timbullah hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, hak disatu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lainnya dan begitu pula sebaliknya.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewanya, hak dan kewajiban itulah yang harus dilaksanakan. Pelaksanaannya haruslah secara penuh sesuai dengan ketentuan dalam surat perjanjian yang mereka adakan yang merupakan hukum bagi mereka.

Para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa tanah tidak diperkenankan untuk melakukan inkar janji (wanprestasi), tetapi dalam kenyataannya, tidak

tertutup kemungkinan adanya perbuatan wanprestasi, baik yang dilakukan oleh salah satu pihak atau malah oleh kedua belah pihak.

Adanya wanprestasi dalam suatu perjanjian, tidak luput dari adanya suatu kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah itu sendiri. Apabila kendala-kendala yang dihadapi tidak segera di atasi, bukan tidak mungkin selain melanggar isi dari perjanjian yang disepakati, juga dapat melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu perlulah segera dilakukan upaya penanggulanganannya.

Ternyata dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan tempat usaha yang diadakan antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah disinyalir terdapat adanya permasalahan atau suatu wanprestasi.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan yang diadakan antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah di Kec. Rantau Pandan Kabupaten Bungo ?
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang diadakan antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah di Kec. Rantau Pandan Kabupaten Bungo ?
3. Bagaimana upaya penanggulangan yang ditempuh guna mengatasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah ?

C. Pembahasan

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Jalan Yang Diadakan Antara PT. Cipta Marga Perkasa Dengan Pemilik Tanah Di Kec. Rantau Pandan Kabupaten Bungo

Perjanjian bukanlah perbuatan baru lagi di tengah-tengah kehidupan masyarakat dan malah jenis perjanjian tiap saat selalu bertambah sesuai dengan

kesepakatan para pihak yang membuatnya. Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, pengertian dari perjanjian itu sendiri adalah :”dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang bertimbang balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi”.

Menurut Salim H.S., pengertian perjanjian adalah “hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”.

Diantara jenis-jenis perjanjian yang terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa. R. Subekti mengartikan bahwa perjanjian sewa menyewa itu adalah “perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dikarenakan PT. Cipta Marga Perkasa berkeinginan untuk mendapatkan tanah guna jalan ke tempat usahanya di Kecamatan Rantau Pandan, maka PT. Cipta Marga Perkasa mengadakan perjanjian sewa menyewa kepada warga masyarakat pemilik tanah di Kecamatan Rantau Pandan Kabupaten Bungo.

Agar perjanjian sewa menyewa tanah jalan yang diadakan antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah mempunyai kekuatan hukum, maka dibuat perjanjian tertulis.

Setelah disepakati oleh kedua belah pihak ketentuan yang terdapat dalam surat perjanjian sewa menyewa yang diadakan, dimulailah pelaksanaan perjanjian.

Pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah jalan yang diadakan antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah di Kecamatan Rantau Pandan Kabupaten Bungo dapat diperhatikan hal-hal sebagai berikut.

a. Ruang Lingkup Perjanjian

Tempat yang disewa adalah tanah milik 4 (empat) orang warga masyarakat Desa Bedaro Kecamatan Rantau Pandan Kabupaten Bungo yang menuju ke tempat usaha PT. Cipta Marga Perkasa.

b. Waktu Pelaksanaan Perjanjian Sewa

Jangka waktu sewa adalah selama 1 (satu) tahun terhitung efektif sejak tanggal 03 Februari 2010 sampai dengan tanggal 02 Februari 2011, namun demikian perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak.

Dalam hal perpanjangan sewa ini, penyewa telah harus memberitahukan kepada pihak pemilik tanah paling lama 3 (tiga) bulan sebelum perjanjian berakhir.

Dalam jangka waktu perjanjian berlangsung, para pihak harus melaksanakan kewajibannya. Kewajiban pihak pemilik tanah adalah :

- 1) Menjamin tersedianya tempat untuk jalan angkutan;
- 2) Menyediakan jalan masuk menuju lokasi usaha, selama jangka waktu perjanjian;
- 3) Memberikan keleluasaan dan kemudahan kepada penyewa untuk akses jalan;

- 4) Mengizinkan penyewa untuk melakukan perbaikan / perawatan jalan;
- 5) Menjaga seluruh fasilitas tempat dalam kondisi baik, kebersihan seluruh area umum dari tempat serta keamanan;
- 6) Memberitahukan kepada penyewa 3 (tiga) bulan sebelumnya apabila bermaksud melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran terhadap tempat yang disewa dan tindakan mana diduga akan mempengaruhi kegiatan operasional penyewa.

Dari kewajiban pemilik tanah yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa tempat tersebut, ternyata dalam prakteknya ada yang tidak diindahkan oleh pemilik tanah, yaitu : belum dapat menjamin kenyamanan hingga ada kendaraan yang dicegat atau dirampok di jalan yang disewa.

Kemudian kewajiban pihak selaku penyewa yang dalam hal ini PT. Cipta Marga Perkasa adalah berupa :

- 1) Memperbaiki kerusakan jalan yang disebabkan karena kesalahan atau kelalaiannya dalam pengangkutan pada saat berlangsungnya usaha yang dilakukan;
- 2) Membayar biaya sewa sesuai dengan yang dijanjikan;
- 3) Tidak menggunakan tanah sewa untuk keperluan lain selain yang diatur dalam perjanjian; dan
- 4) Mengembalikan tanah dengan baik kepada pemilik tanah pada saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa yang diadakan.

Dari kewajiban PT. Cipta Marga Perkasa selaku penyewa yang telah

ditentukan, ternyata ada diantaranya tidak dilaksanakan oleh penyewa, yaitu tidak memperbaiki kerusakan jalan akibat kesalahan penyewa dalam penggunaan mobil angkutan di atas ambang kekuatan jalan.

c. Biaya Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Harga sewa tanah untuk jalan satu tahun sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), yang dibayar paling lama satu bulan setelah penanda tanganan perjanjian terhitung mulai tanggal 1 sampai dengan tanggal 20.

Dalam hal pembayaran sewa jalan tersebut ternyata pihak PT. Cipta Marga Perkasa ada pernah ingkar janji dalam pembayaran biaya sewa, dimana PT. Cipta Marga Perkasa terlambat melakukan pembayaran, yaitu menunggak sampai 3 (tiga) bulan setelah penanda tanganan perjanjian.

Dilandasi uraian tersebut di atas diketahuilah bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha yang diadakan antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah di Kecamatan Rantau Pandan Kabupaten Bungo, masih terdapat adanya wanprestasi oleh kedua belah pihak, yaitu disatu sisi wanprestasi pihak pemilik tanah tidak dapat menjamin kenyamanan jalan, sedangkan disisi lain pihak penyewa yaitu PT. Cipta Marga Perkasa tidak memperbaiki jalan akibat kelalaian pihaknya dan melakukan penunggakan dalam pembayaran sewanya. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha yang diadakan antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah di Kecamatan Rantau Pandan Kabupaten Bungo belum

sepenuhnya sesuai dengan perjanjian yang diadakan.

2. Kendala-kendala Yang dihadapi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Jalan

Sebagaimana diketahui sebelumnya bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha yang diadakan antara kedua belah pihak terdapat adanya wanprestasi. Dengan adanya wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah, menunjukkan adanya kendala yang dihadapi.

Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha tersebut adalah sebagai berikut.

a. Kendala yang dihadapi pihak PT. Cipta Marga Perkasa adalah Sulit menjaga kekuatan tanah pada saat hujan

Faktor cuaca dalam hal ini adalah kondisi cuaca hujan sangat mempengaruhi dalam kekuatan tanah, dimana pihak PT. Cipta Marga Perkasa menghendaki tanah mampu menahan mobil angkutan barang walau dalam kondisi hujan, tanah tidak berlumpur, agar barang dapat diangkut dengan mudah dan cepat ke tempat usaha. Keinginan tersebut kerap kali tidak dapat terpenuhi jika hari hujan lebat terus menerus karena jalan hanyalah ditimbuni oleh tanah liat.

b. Kendala yang dihadapi pihak pemilik tanah adalah tidak melaporkannya penyewa tentang penggunaan angkutan di atas kekuatan jalan hingga jalan rusak dan tidak melaporkan jadwal pengangkutan yang tidak biasa

Terjadinya kerusakan tanah jalan yang diakibatkan dari pengangkutan yang dilakukan. Hal ini kerap sekali terjadi, dimana seringkali pihak PT. Cipta Marga Perkasa tidak segera mungkin melaporkan kepada pemilik tanah jika melakukan pengangkutan di atas kekuatan tanah jalan, sehingga dapat menyebabkan kerusakan tanah jalan. Kemudian tidak melaporkan jadwal pengangkutan yang di luar kebiasaan hingga terjadi kerampokan.

3. Upaya Penanggulangan Kendala Yang Dihadapi

Guna mengatasi kendala yang dihadapi, maka upaya penanggulangan yang ditempuh oleh para pihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha adalah dengan cara sebagai berikut.

a. Upaya penanggulangan yang dilakukan oleh pihak PT. Cipta Marga Perkasa adalah dengan cara peningkatan kualitas jalan.

Dalam hal ini pihak PT. Cipta Marga Perkasa, atas persetujuan pemilik tanah melakukan peningkatan kualitas jalan dengan menambah batu laterik di atas jalan yang disewa. Dengan demikian, jalan dapat ditempuh dengan nyaman walaupun cuaca lagi hujan panjang.

b. Upaya penanggulangan yang ditempuh oleh pihak pemilik tanah adalah dengan cara menghimbau pihak PT. Cipta Marga Perkasa untuk memberikan laporan berkenaan dengan pengangkutan

Untuk mencegah terjadinya kerusakan jalan atau hal-hal yang tidak diinginkan, seyogyanya pihak PT. Cipta Marga Perkasa segera mungkin melaporkan akan

melakukan pengangkutan di luar jadwal biasa (tengah malam) agar tidak terjadi pencegahan atau perampokan di jalan dan juga memberikan laporan akan pengangkutan barang yang sangat berat, agar kerusakan jalan dapat diatasi.

Perjanjian, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1995,hal.90.

D. Penutup

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha antara PT. Cipta Marga Perkasa dengan pemilik tanah di Kecamatan Rantau Pandan Kabupaten Bungo belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan perjanjian yang disepakati bersama, karena masih ditemui adanya wanprestasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha oleh PT. Cipta Marga Perkasa sulit menjaga kekuatan tanah pada saat hujan, sedangkan kendala yang dihadapi pihak pemilik tanah adalah tidak melaporkannya penyewa tentang penggunaan angkutan di atas kekuatan jalan hingga jalan rusak dan tidak melaporkan jadwal pengangkutan yang tidak biasa.
3. Upaya Penanggulangan yang ditempuh guna mengatasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk jalan ke tempat usaha oleh PT. Cipta Marga Perkasa adalah dengan cara peningkatan kualitas jalan, sedangkan upaya penanggulangan yang ditempuh oleh pihak pemilik tanah adalah dengan cara menghimbau pihak PT. Cipta Marga Perkasa untuk memberikan laporan berkenaan dengan pengangkutan.

Daftar Pustaka

- H.S. Salim. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
Muljadi, Kartini & Widjaja, Gunawan. *Perikatan Yang Lahir Dari*