

346.07
SUD
P 09

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KOSONG DALAM PENGUASAAN
PT JASA MARGA (PERSERO) CABANG SEMARANG
UNTUK TEMPAT USAHA
BAGI MASYARAKAT SEKITAR JALAN TOL**



TESIS

untuk memenuhi sebagian persyaratan

mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

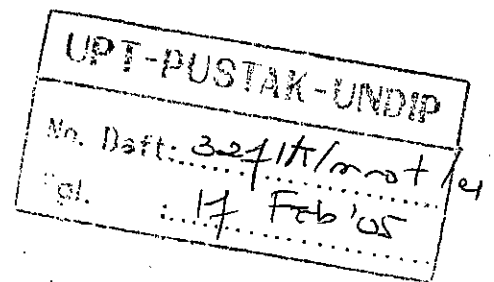
Brahmo Wardhono Sudibyo, SH.

B4B 002075

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2004

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KOSONG DALAM PENGUASAAN
PT JASA MARGA (PERSERO) CABANG SEMARANG
UNTUK TEMPAT USAHA
BAGI MASYARAKAT SEKITAR JALAN TOL**



TESIS

untuk memenuhi sebagian persyaratan

mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

Brahmo Wardhono Sudibyo, SH.

B4B 002075

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2004

TESIS
PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KOSONG DALAM PENGUASAAN
PT JASA MARGA (PERSERO) CABANG SEMARANG
UNTUK TEMPAT USAHA
BAGI MASYARAKAT SEKITAR JALAN TOL

disusun oleh :

Brahmo Wardhono Sudibyo, SH.

B4B002075

telah dipertahankan di depan Tim Penguji

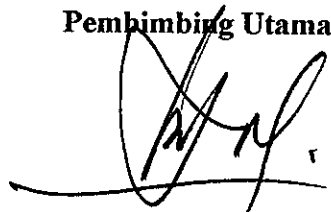
pada tanggal 5 Nopember 2004

dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,

Komisi Pembimbing

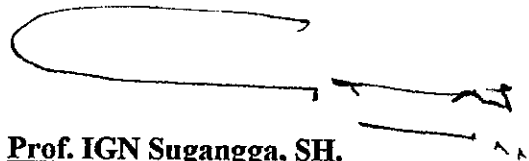
Pembimbing Utama



H. Achmad Busro, SH, M.Hum.

NIP : 130 606 004

Ketua Program



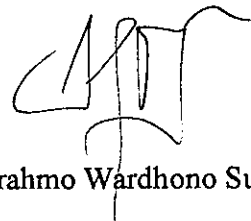
Prof. IGN Sugangga, SH.

NIP : 130 359 063

PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, September 2004:



Brahma Wardhono Sudibyo, SH

B4B002075

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Carilah Yehuwa, kamu semua yang lembut hati di bumi, yang telah mempraktekkan keputusan hukum-Nya. Carilah keadilan, carilah kelembutan hati. Mungkin kamu akan disembunyikan pada hari kemurkaan Yehuwa.

(Zefanya 2 : 3)

Maka teruslah cari dahulu kerajaan dan keadilan-Nya, dan semua perkara itu akan ditambahkan kepadamu.

(Matius 6 : 33)

Karena itu segala sesuatu yang kamu ingin orang lakukan kepadamu, demikian juga harus kamu lakukan kepada mereka, sebenarnya inilah makna Hukum dan Kitab Para Nabi.

(Matius 7 : 12)

Karya ini aku persembahkan kepada :

Maha pencipta segala sesuatu Allah Yehuwa

Yang tercinta dan terhormat ayahanda dan ibunda

Yang tercinta kakak-kakak dan keponakan-keponakan

Yang tercinta almamater

ABSTRAKSI

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kosong Dalam Penguasaan PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang Untuk Tempat Usaha Bagi Masyarakat Sekitar Jalan Tol, Tesis, Brahm Wardhono Sudibyo, SH, Semarang, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Sebagai perusahaan yang bergerak di bidang jasa, PT Jasa Marga (Persero) tidak hanya mengurus permasalahan yang berkaitan dengan jalan tol saja, tetapi juga berpartisipasi aktif, memberikan kontribusi untuk kepentingan masyarakat serta lingkungan. Hal ini sesuai dengan misi perusahaan, antara lain yaitu : "menjalankan usaha dengan memperhatikan masyarakat serta lingkungan". Menanggapi hal tersebut, maka PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang yang menguasai tanah kosong dan belum dimanfaatkan, segera menindaklanjuti agar tanah kosong tersebut dapat digunakan untuk kepentingan masyarakat, melalui perjanjian kerjasama dengan Koperasi Karyawan Jasa Pakarti. Kemudian Koperasi Karyawan Jasa Pakarti menindaklanjuti dengan menyewakan tanah kosong tersebut untuk tempat usaha kepada masyarakat, melalui perjanjian sewa menyewa. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dasar hukum PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang menyewakan tanah kosong yang dikuasainya; untuk mengetahui alasan warga penyewa melanggar ketentuan isi perjanjian yang sudah disepakati; dan untuk mengetahui usaha mengatasi/tindakan hukum PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang apabila ada pelanggaran isi perjanjian oleh warga penyewa.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis. Untuk pengumpulan data primer dengan cara wawancara, dan data sekunder dengan cara studi kepustakaan. Setelah data-data dikumpulkan, baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, serta data pendukung yang terkait, selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Dalam menyewakan tanah kosong yang dikuasainya, PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang mempunyai dasar hukum yang kuat, dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Direksi yang mengatur segala hal berkenaan dengan pemanfaatan tanah kosong serta peraturan menteri maupun peraturan pemerintah yang mengatur tentang tanah kosong.

Kenyataan yang terjadi di lapangan, banyak terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian yang dilakukan oleh warga penyewa. Jenis pelanggaran yang dilakukan antara lain

- mendirikan bangunan permanen, dan ;
- mengalihkan hak dan jenis usaha.

Ada beberapa alasan yang menyebabkan warga penyewa melakukan pelanggaran, antara lain :

- ada salah satu penyewa membangun secara permanen, ternyata tidak ada teguran dari pihak yang menguasai tanah/PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang;
- usaha yang lama kurang laku.

PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang sudah menyerahkan sepenuhnya tanah kosong yang dikuasainya kepada Koperasi Karyawan Jasa Pakarti untuk melakukan tindakan hukum, melalui perjanjian kerjasama, sehingga apabila ada pelanggaran oleh warga penyewa, tanggung jawab sepenuhnya ada pada Koperasi Karyawan Jasa Pakarti. Namun sampai saat ini penyelesaian permasalahan ini belum tuntas, jadi masih terjadi pelanggaran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh warga. PT Jasa Marga (Persero) masih mengupayakan penyelesaiannya dengan musyawarah untuk mufakat.

ABSTRACT

**The Rental Contract of Barren Lands in Authorizing of PT. Jasa Marga
(Persero) Semarang Branch for Business Place
for People Surround Toll Road
Thesis, Brahma Wardhono Sudibyo, SH., Semarang, Post Graduate Program
Diponegoro University**

As a corporate in service field, PT Jasa Marga (Persero) does not only concern in the matters related to toll road but also actively participate in giving contribution for the interest of people and environment. It is suitable with company's mission, that is, "running the business by concerning society and environment". Regarding the matter, so PT Jasa Marga (Persero) Semarang Branch that owns barren lands and unused yet, took a follow-up action to use the barren lands for people's interest through a cooperation agreement with Koperasi Karyawan (Employee's Cooperation) Jasa Pakarti. Then, Koperasi Karyawan Jasa Pakarti did a follow-up action by renting the barren lands for people's business place through rental contract. The purpose to achieve in this research was to recognize the legal basis of PT Jasa Marga (Persero) to rent the barren lands they own, to recognize the efforts to handle/legal actions of PT Jasa Marga (Persero) Semarang Branch when there was a violation on agreement by the renters.

The method applied in this research was juridical empiric by an analytical descriptive as the research specification. The primary data were collected by interview, and the secondary data were collected by library study. After the data were collected, both through library research and field research, and then the related supportive data were analyzed qualitatively.

In renting the barren lands they own, PT Jasa Marga (Persero) Semarang Branch has a firm legal basis by the issuing of Directors Decision Letter that rules all matters concerning with the use of barren lands and the Minister Regulations or Government Regulation that rules barren lands.

The facts occurred on the spot, there were many violations to the contents of the contract done by renters. The sort of violations were:

- Constructing permanent building, and;
- Transferring the rights and businesses.

There were several reasons why the renters did violations, such as:

- There was one of renters who built permanently and there was no warning from the owner of the land (PT Jasa Marga Semarang Branch);
- The businesses were not very successful.

PT Jasa Marga (Persero) Semarang Branch completely provided the barren lands they own to Koperasi Karyawan Jasa Pakarti to do legal action through the cooperation agreement so that if there is a violation by renters, the responsibility is fully on Koperasi Karyawan Jasa Pakarti. However, up to now the settlement of this problem is not finished yet, so there are still violations of the rental contract by the residents. PT. Jasa Marga (Persero) still strives the settlement by negotiation for reaching a deal.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan berkah dan rahmatNya. Dengan melalui berbagai ujian yang menuntut kesabaran, ketabahan, keteguhan hati, sehingga penulisan tesis dengan judul “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kosong Dalam Penguasaan PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang Untuk Tempat Usaha Bagi Masyarakat Sekitar Jalan Tol“ yang merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dapat terselesaikan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa adanya berkah dan anugerah Tuhan Yang Maha Esa, serta bantuan dan dorongan dari berbagai pihak yang tidak mungkin disebutkan satu per satu, mustahil tesis ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu dengan segala kerendahan dan keikhlasan hati, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. IGN Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang ;
2. Bapak R. Suharto, SH. Mhum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang ;
3. Bapak H. Achmad Busro SH. Mhum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, sekaligus selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kebijaksanaan dan kesabaran telah berkenan membimbing dan mengarahkan penulis, sehingga penyusunan tesis ini bisa di selesaikan ;

4. Tim penguji proposal tesis yang telah memberikan pengarahan, masukan, dan petunjuk dalam penulisan tesis ini;
5. Bapak / Ibu dosen pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga guna memahami ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan ;
6. Segenap staf dan karyawan Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro ;
7. Bapak Ir. David Wijayatno, selaku Kepala Cabang PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan penjelasan berkaitan dengan pembahasan tesis ;
8. Bapak Eddy Badru Jaman, ST, selaku Kepala Bagian Operasi PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan penjelasan berkaitan dengan pembahasan tesis ;
9. Seluruh warga penyewa tanah kosong yang telah berkenan meluangkan waktu memberikan keterangan dengan sebenarnya;
10. Seluruh rekan-rekan Gerbang Tol Tembalang yang telah berkenan meluangkan waktu, memberikan semangat, motivasi hingga selesainya studi ;
11. Keluarga besar Ir. Made Mawa yang telah memperlakukan penulis sebagai saudara ;

12. Sahabat – sahabat dekat, Niam Nyoman Winaya sekeluarga, R. Husni Agus Drajad Riambodo, Adi Sutjahjo, Riyono sekeluarga, Yuni Budi Kusworo sekeluarga, Sugeng Wardoyo sekeluarga, Endy Agus Prasetya sekeluarga yang telah memberikan dukungan baik moral maupun material hingga selesainya penulisan tesis ini ;
13. Semua rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2002 yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan dan penyelesaian tesis ini ;
14. Semua pihak yang penulis kenal dan tidak mungkin disebutkan satu per satu yang telah membantu dari awal penelitian sampai dengan penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini sangat jauh dari sempurna, baik bentuk maupun materinya, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Oleh sebab itu segala bentuk kritik dan saran dalam penyempurnaan tesis ini sangat penulis harapkan.

Semoga tesis ini bermanfaat dan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Perikatan pada khususnya.

Semarang, September 2004

Penulis

Brahmo Wardhono Sudibyo, SH.

DAFTAR LAMPIRAN

1. SK Direksi yang merupakan dasar hukum PT Jasa
Marga (Persero) menyewakan tanah kosong
Lampiran I
2. Rekapitulasi data penyewa tanah kosong dan peta tanah
kosong yang di sewa
Lampiran II
3. Perjanjian Penggunaan Tanah Kosong Untuk Tempat
Usaha antara PT Jasa Marga (Persero) Cabang
Semarang dengan Kopkar Jasa Pakarti
Lampiran III
4. Contoh perjanjian sewa menyewa tanah kosong untuk
tempat usaha yang di buat dibawah tangan dan yang di
buat secara notariil
Lampiran IV
5. Surat Keterangan Telah Melaksanakan Riset
Lampiran V

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAKSI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR LAMPIRAN	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar belakang	1
I.2 Permasalahan	5
I.3 Originalitas Penelitian	5
I.4 Manfaat Penelitian	6
I.5 Tujuan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	4
II.1 Pengertian Tentang Perjanjian	7
II.2 Jenis-jenis Perjanjian	19
II.3 Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah	21
II.4 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Berlakunya Perjanjian	22
II.5 Pengertian Tentang Sewa Menyewa	29

II.6	Kewajiban Pihak Yang Menyewakan	30
II.7	Kewajiban Pihak Penyewa	31
II.8	Resiko Dalam Sewa Menyewa	32
II.9	Wanprestasi	33
II.10	Pengertian Tentang Tanah	35
II.11	Pengertian Tentang Tanah Kosong	37
 BAB III METODE PENELITIAN		 40
a.	Metode Pendekatan	41
b.	Spesifikasi Penelitian	41
c.	Populasi dan Metode Penentuan Sampel	42
d.	Metode Pengumpulan Data	43
e.	Teknik Penyajian Data	45
f.	Metode Analisa Data	45
g.	Lokasi Penelitian	46
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		 47
IV.1	Gambaran Umum Obyek Penelitian	47
IV.1.1	Profile Usaha PT Jasa Marga (Persero)	47
IV.1.1.1	Filosofi Jalan Tol	47
IV.1.1.2	Kinerja Perusahaan	48
IV.1.2	Profile Usaha Koperasi Karyawan Jasa Pakarti	53
IV.1.2.1	Perkembangan Anggota Kopkar	55
IV.1.2.2	Karyawan Koperasi	55
IV.1.2.3	Bidang Usaha	58
IV.1.2.4	Lain – Lain	61

IV.2	Dasar Hukum PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang Menyewakan Tanah Kosong Yang Dikuasainya	634
IV.3	Alasan Warga Penyewa Melakukan Pelanggaran Terhadap Ketentuan Isi Perjanjian Yang Sudah Disepakati	65
IV.4	Usaha Untuk Mengatasi / Tindakan Hukum PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang Apabila Ada Pelanggaran Isi Perjanjian Oleh Warga Penyewa	70

BAB V PENUTUP

V.1	Kesimpulan	71
V.2	Saran - saran	72

DAFTAR PUSTAKA	x
----------------	---

LAMPIRAN	xi
----------	----

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

PT. Jasa Marga (Persero) merupakan satu-satunya Badan Usaha Milik Negara (BUMN) penyelenggara jasa jalan tol. Dalam menjalankan usahanya yang dirintis sejak 1 Maret 1978, mempunyai visi yaitu sebagai penyelenggara jaringan jalan tol yang professional, unggul, dan terpercaya. Disamping itu juga mempunyai misi, yaitu : a. memberikan pelayanan yang optimal kepada pemakai jalan; b. mengembangkan pembangunan dan operasi jalan tol yang layak dan mendukung pembangunan nasional; c. mengelola perusahaan secara professional agar sehat, tumbuh, dan berkembang; d. melakukan pembinaan organisasi dan karyawan secara sistematis dan terarah; e. menjalankan usaha dengan memperhatikan kepentingan masyarakat serta lingkungan. Berdasarkan misi perusahaan yang terakhir, pihak PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang mempunyai keinginan yang besar agar dapat mewujudkan misi tersebut. PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang memiliki lahan disekitar jalan tol yang tidak dioperasikan sebagai jalan tol atau yang lebih dikenal sebagai lahan tidur. Istilah lahan tidur sebenarnya bukan istilah ilmiah tetapi istilah umum yang biasa digunakan orang awam, sehingga dalam penulisan selanjutnya menggunakan istilah tanah kosong. Di dalam Pasal 1 ayat (1) Permeneg Agraria/Kepala BPN 3/1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan dijelaskan pengertian tanah

kosong yaitu : a. tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai; b. tanah Hak Pengelolaan, dan; c. tanah yang sudah diperoleh dasar penguasaannya tetapi belum diperoleh hak atas tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau sebagiannya yang belum dipergunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Pasal 1 ayat (2) peraturan yang sama dijelaskan bahwa pemegang hak atas tanah atau pihak yang memperoleh penguasaan atas tanah, adalah :

- a. perorangan atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah;
- b. perorangan atau badan hukum yang telah memperoleh penguasaan atas tanah akan tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau badan lain yang diberi pelimpahan kewenangan pelaksanaan sebagian hak menguasai dari negara atas tanah negara dengan pemberian Hak Pengelolaan.

Tanah kosong tersebut sebenarnya bisa dimanfaatkan untuk tempat usaha tapi belum direalisasi, yang disebabkan antara lain : lokasi kurang strategis, tidak ada pemberitahuan dari pihak PT Jasa Marga (Persero), sehingga masyarakat tidak mengetahui kalau lahan tersebut bisa disewa, atau karena alasan lain seperti misalnya masyarakat tidak berminat.

Tanah kosong milik PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang sebenarnya sangat bermanfaat keberadaannya, sebab bisa dimanfaatkan untuk tempat usaha melalui perjanjian sewa menyewa, seperti misalnya untuk warung makan, warung telekomunikasi (wartel), toko kelontong dan sebagainya.

PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang sampai saat ini telah mengoperasikan jalan tol sepanjang 25 kilometer yang terbagi dalam tiga (3) seksi, yaitu seksi A dari arah Jatingaleh menuju Krpyak sepanjang 8,50 kilometer, dioperasikan pada tanggal 7 September 1987, seksi B dari arah Srdol menuju Jatingaleh sepanjang 6,3 kilometer, dioperasikan pada tanggal 9 Juli 1983, dan seksi C dari Jangli menuju Kaligawe sepanjang 10,2 kilometer, dioperasikan pada tanggal 24 Januari 1998. Letak dari lahan tidur yang penulis maksudkan berada pada seksi C, tepatnya disekitar bawah jembatan (*overpass*) Mojopahit, termasuk dalam wilayah Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang.

PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang bekerja sama dengan pihak Koperasi Karyawan Jasa Pakarti yang didirikan berdasarkan Badan Hukum No. 10518/BH/VI tanggal 3 April 1986, mengadakan perjanjian mengenai penggunaan tanah kosong tersebut. Perjanjian tersebut dilakukan dalam rangka untuk lebih menjaga dan mengamankan asset perusahaan berupa tanah kosong yang belum efektif untuk dioperasikan sebagai jalan tol, sekaligus mendukung dalam pengembangan usaha. Langkah yang selanjutnya diambil oleh Koperasi Karyawan Jasa Pakarti adalah menawarkan kepada masyarakat sekitar tanah kosong/jalan tol berkaitan dengan pemanfaatan lahan tersebut untuk tempat usaha. Masyarakat menyambut positif tawaran tersebut, beberapa warga mengajukan diri untuk memanfaatkan lahan tersebut. Warga yang memenuhi syarat, melalui permohonan bisa memanfaatkan lahan yang tersedia untuk tempat usaha. Kesepakatan ini dituangkan dalam bentuk perjanjian pemanfaatan lahan

untuk tempat usaha antara Koperasi Karyawan Jasa Pakarti dengan warga sebagai penyewa. Perkembangan yang terjadi, ternyata banyak ketidaksesuaian antara perjanjian dengan pelaksanaan di lapangan. Isi perjanjian antara Koperasi Karyawan Jasa Pakarti dengan warga penyewa antara lain adalah : warga tidak diperbolehkan mengalihkan hak tempat usaha kepada pihak lain; tidak diperbolehkan mengganti jenis usaha; tidak diperbolehkan menambah atau mengurangi bentuk dan ukuran, konstruksi tanpa persetujuan tertulis dari Koperasi Karyawan Jasa Pakarti (PT. Jasa Marga (Persero))¹. Namun kenyataan yang terjadi, isi perjanjian tersebut dilanggar oleh warga penyewa. Bentuk pelanggarannya antara lain : ada beberapa tempat usaha yang dialihkan kepada pihak lain, ada yang menambah bentuk dan ukuran konstruksi, bahkan membangun lahan tersebut dengan bangunan permanen tanpa persetujuan tertulis dari pihak Koperasi Karyawan Jasa Pakarti dalam hal ini PT Jasa Marga (Persero). Berdasarkan paparan di atas maka penelitian dengan judul “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kosong Dalam Penguasaan PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang Untuk Tempat Usaha Bagi Masyarakat Sekitar Jalan Tol”, perlu segera dilaksanakan.

¹ Pra penelitian di Kantor PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang

I.2. Permasalahan

Dari uraian diatas muncul permasalahan yang perlu dibahas, yaitu :

1. Apa dasar hukum PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang menyewakan tanah kosong yang dikuasainya ?
2. Mengapa warga penyewa melakukan pelanggaran terhadap ketentuan isi perjanjian yang sudah disepakati ?
3. Bagaimana usaha untuk mengatasi/tindakan hukum yang dilakukan PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang apabila ada pelanggaran isi perjanjian oleh warga penyewa ?

I.3. Originalitas Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan ini adalah merupakan penelitian baru dan permasalahan yang ada belum pernah dibahas oleh peneliti manapun. Hal ini terbukti dengan tidak adanya ijin penelitian mengenai permasalahan tanah kosong pada PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang, selain permohonan ijin penulis.

I.4. Manfaat Penelitian

Dengan ditulisnya penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi semua pembaca.

a. Manfaat Teoritis

- hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan disiplin Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Perikatan pada khususnya.
- Diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang pelaksanaan pemanfaatan tanah kosong di sekitar jalan tol, dasar hukumnya, permasalahan yang terjadi, alasan terjadinya pelanggaran isi perjanjian dan usaha mengatasinya.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan dapat memberikan data yang berguna bagi masyarakat pada umumnya dan pembaca pada khususnya mengenai pelaksanaan pemanfaatan tanah kosong di sekitar jalan tol, dasar hukum PT Jasa Marga (Persero) menyewakan tanah kosong, permasalahan yang terjadi, alasan pelanggaran yang dilakukan warga penyewa, dan usaha/tindakan hukum yang dilakukan oleh PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang untuk mengatasi setiap bentuk pelanggaran ketentuan isi perjanjian yang sudah disepakati.

I.5. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dasar hukum PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang menyewakan tanah kosong yang dikuasainya.
2. Untuk mengetahui alasan warga penyewa melanggar ketentuan isi perjanjian yang sudah disepakati.
3. Untuk mengetahui usaha mengatasi/tindakan hukum PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang apabila ada pelanggaran isi perjanjian oleh warga penyewa.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

II.1. Pengertian Tentang Perjanjian

Perjanjian sebagai sumber perikatan mempunyai definisi yang bermacam-macam, tetapi pada dasarnya definisi tersebut mempunyai pengertian yang sama. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Prof. R. Subekti, SH memberikan definisi perjanjian sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal².

Menurut J. Satrio, SH pengertian perjanjian adalah :

Sekelompok atau sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan³.

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian adalah hubungan antara dua pihak atau lebih untuk mengadakan suatu perikatan guna melakukan atau tidak melakukan suatu hal.

Dasar hukum mengenai perjanjian di atur dalam Buku III KUH Perdata, secara khusus perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 dan pasal-pasal tentang perikatan. Agar perjanjian dapat berlaku sah maka harus memenuhi

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1982, hal 1

syarat-syarat yang telah ditetapkan, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan untuk sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu :

1. ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*) ;
2. ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat suatu perikatan (*capacity*);
3. ada suatu hal tertentu (*object*);
4. ada suatu sebab yang halal (*causa*)⁴

Persetujuan Kehendak

Yang dimaksud persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia - sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian yang dibuat itu. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Dengan demikian persetujuan disini sifatnya sudah mantap, tidak lagi dalam perundingan.

Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya betul-betul atas kemauan sukarela pihak-pihak, tidak ada paksaan sama sekali dari pihak manapun. Dalam pengertian persetujuan kehendak itu juga ada kekhilafan dan tidak ada penipuan.

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*), yaitu pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain

³ Satrio, J, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993, hal 4

⁴ Patrik, Poerwahid, *Azas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Penerbit Fakultas Hukum Undip, Semarang, 1982, hal. 36

tentang obyek perjanjian dan syarat-syaratnya. Sebaliknya pihak yang lain itu menyatakan kehendaknya, sehingga tercapailah "persetujuan yang mantap". Kadang-kadang kehendak itu dapat dinyatakan secara tegas dan kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki pihak lain itu.

Menurut Putusan Mahkamah Agung Belanda 6 Mei 1926, persetujuan kehendak itu dapat ternyata dari tingkah laku yang berhubungan dengan kebutuhan-kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan yang oleh karena itu ditimbulkan pada pihak lain itu.

Sebagai contoh adalah seorang naik bus kota, dengan perbuatan naik bus itu ada persetujuannya untuk membayar ongkos bus kepada kondektur, dan kondektur juga ternyata menerima uang ongkos bus itu. Ini berarti kondektur bus telah setuju mengikatkan dirinya untuk mengangkut penumpang itu, walaupun tidak dinyatakan dengan tegas.

Persetujuan itu harus bebas, tidak ada paksaan. Dikatakan tidak ada paksaan, apabila orang melakukan perbuatan itu tidak berada dibawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya yang bersifat menakutkan, misalnya akan membuka rahasia, sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian itu.

Dikatakan tidak ada kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan, apabila salah satu pihak khilaf tentang hal pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat penting barang yang menjadi obyek perjanjian, atau mengenai orang dengan

siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan itu harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal itu, ia tidak akan menyetujuinya.

Misalnya mengenai jam tangan merek Seiko, dikira jam tangan Seiko yang asli dan baru, ternyata jam tangan Seiko Hongkong. Yang asli buatan Jepang, yang tidak asli buatan Hongkong, walaupun model dan mereknya sama.

Yang terakhir ialah tidak ada penipuan. Dikatakan tidak ada penipuan, apabila tidak ada tindakan menipu menurut arti undang-undang. Dikatakan menipu menurut pengertian undang-undang adalah dengan sengaja melakukan tipu muslihat, dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui. Sebagai contoh ialah sebagai berikut :

“Seorang menjual mobil dengan mengatakan kepada calon pembelinya bahwa mobil itu baru betul, padahal sebelumnya ia telah memutar balik alat penghitung kilometernya, mengecat indah mobil itu, nomor mesinnya dipalsu, nomor sasis dipalsu, sehingga ia memberi kesan yang memberdayakan seolah-olah keadaannya baru, sehingga pembeli tadi terjerumus karenanya”.

Menurut yurisprudensi, tidak cukup dikatakan ada penipuan, apabila hanya berupa kebohongan belaka mengenai suatu hal. Baru ada penipuan kalau di situ ada tipu muslihat yang memperdayakan. Misalnya pedagang lazimnya memuji barang-barangnya sebagai yang paling baik. Ini hanya kebohongan belaka tidak termasuk penipuan.

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, penipuan) ialah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (voidable).

Kecakapan pihak-pihak

Pada umumnya orang itu dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan wanita bersuami. Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka, dan bagi istri ada izin suaminya. Menurut hukum nasional Indonesia saat ini, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suaminya. Perbuatan hukum yang dilakukan istri itu sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

Selain kecakapan, ada lagi yang disebut kewenangan melakukan perbuatan hukum, kewenangan membuat perjanjian. Dikatakan ada kewenangan, apabila ia mendapat kuasa dari pihak ketiga untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini membuat perjanjian. Dikatakan tidak ada kewenangan, apabila tidak mendapat kuasa untuk itu.

Akibat hukum ketidakcakapan/ketidakwenangan membuat perjanjian adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim (voidable). Jika pembatalan itu tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, maka perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.

Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dibenahi dalam suatu perjanjian, merupakan obyek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Misalnya perjanjian jual beli beras untuk harga Rp.3.500,- dianggap tidak jelas, sebab tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang kualitas maupun kuantitasnya, sehingga perjanjian itu dinyatakan tidak sah.

Syarat bahwa prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (voidnietig).

Suatu sebab yang halal (causa)

Kata "causa" berasal dari bahasa latin artinya "sebab". Sebab adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian. Tetapi yang dimaksud dengan causa yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian itu sendiri", yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak.

Undang-undang tidak mempedulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau diawasi oleh undang-undang ialah "isi perjanjian itu", yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai, apakah dilarang oleh undang-undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi perjanjian ialah pihak yang satu menghendaki hak milik atas barang, dan pihak lainnya menghendaki sejumlah uang, tujuannya ialah hak milik berpindah dan sejumlah uang diserahkan. Dalam perjanjian sewa menyewa, isi perjanjian ialah hak milik berpindah dan sejumlah barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki sejumlah uang, tujuannya ialah penguasaan barang itu diserahkan dan sejumlah uang dibayar. Dalam contoh-contoh ini causa atau sebab itu halal.

Misal lain lagi dalam perjanjian pembunuhan orang, isi perjanjiannya ialah yang satu menginginkan matinya orang, pihak yang lain menginginkan uang imbalannya, tujuannya ialah orang itu lenyap dari muka bumi dan penyerahan uang. Dalam perjanjian germo, isi perjanjian ialah pihak yang satu menginginkan kenikmatan seksual, sedangkan pihak lainnya menginginkan sejumlah uang, tujuannya ialah penguasaan perempuan secara bebas tanpa nikah sah dan sejumlah uang diserahkan. Dalam contoh-contoh ini, causa atau sebab tidak halal.

Menurut undang-undang, causa atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian yang berisi causa atau sebab yang halal diperbolehkan,

sebaliknya perjanjian yang berisi causa atau sebab yang tidak halal tidak diperbolehkan.

Perjanjian yang bercausa tidak halal (dilarang undang-undang) misalnya jual beli candu, ganja, membunuh orang. Perjanjian yang bercausa tidak halal (bertentangan dengan ketertiban umum), misalnya jual beli manusia sebagai budak, mengacaukan ajaran agama tertentu. Perjanjian yang bercausa tidak halal (bertentangan dengan kesusilaan), misalnya membocorkan rahasia perusahaan, memberikan kenikmatan seksual tanpa nikah sah.

Akibat hukum perjanjian yang berisi causa yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum (void, nietig). Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim, karena sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Demikian juga apabila perjanjian yang dibuat itu tanpa causa atau sebab, ia dianggap tidak pernah ada.

Dalam hukum perjanjian selain syarat sahnya perjanjian dapat juga dijumpai mengenai azas-azas perjanjian. Azas perjanjian itu adalah sebagai berikut:

- a. sistem terbuka, azas ini mempunyai arti bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Azas ini disebut dengan azas kebebasan berkontrak (*freedom of making contract*). Azas ini dapat dilaksanakan asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

- b. bersifat pelengkap, artinya pasal undang-undang boleh disingkirkan apabila yang membuat menghendaki dan membuat ketentuan sendiri.
- c. bersifat obligatoir, artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik.
- d. bersifat konsensual, artinya perjanjian itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat antara kedua belah pihak.

Sesuai dengan azas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUH Perdata, perjanjian itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat antara kedua belah pihak. Dengan kesepakatan dimaksud bahwa diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tercapai suatu persesuaian kehendak.⁵

Persesuaian pernyataan kehendak itu dapat diartikan apa yang dikehendaki pula oleh pihak lain dan kesepakatan itu tidak dituntut suatu bentuk atau cara apapun. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa apabila sudah tercapai sepakat diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian maka perjanjian itu menjadi sah mengikat bagi pihak yang bersangkutan. Dengan begitu salah satu syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terpenuhi, yaitu syarat adanya persetujuan kehendak antara pihak-pihak.

Jika kita ingin menetapkan isi perjanjian, maka kita harus memperhatikan lima (5) faktor, yaitu :

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT. Intermasa, 1982, hal.15

- a. ketentuan-ketentuan undang-undang memaksa (Pasal 1339 KUH Perdata);
- b. kemauan kedua belah pihak yang telah dinyatakan dengan kata-kata;
- c. ketentuan undang-undang pelengkap;
- d. kebiasaan (Pasal 1339 KUH Perdata);
- e. keadilan (Pasal 1339 KUH Perdata).

Ketentuan-ketentuan dari undang-undang memaksa harus diutamakan, dan karena itu dijadikan faktor pertama.

Para pihak dapat menyimpang dari ketentuan undang-undang pelengkap. Kebiasaan dapat merupakan kebiasaan umum atau kebiasaan lokal. Urutan ke lima faktor tersebut sesuai dengan peradilan akan tetapi Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa keadilan merupakan faktor ke tiga, kebiasaan faktor ke empat dan ketentuan-ketentuan undang-undang pelengkap menjadi faktor ke lima.

Urutan-urutan faktor-faktor dalam Pasal 1339 KUH Perdata tidak tepat, kebiasaan seharusnya di belakang ketentuan-ketentuan undang-undang pelengkap. Kebiasaan mungkin saja tidak adil, sebab timbulnya kebiasaan karena kelalaian berulang-ulang terjadi selama beberapa waktu tertentu secara ajeg (kontinu), tidak perlu kelakuan itu berdasarkan keyakinan hukum kelakuan itu adil.⁶ Dalam hal ini, penulis setuju dengan pendapat dari R.M.Suryodiningrat,SH,

⁶ Suryodiningrat, R.M., *Azas-azas Hukum Perikatan*, Penerbit Transito, Bandung, 1985, hal. 115-116

di samping itu keadilan sifatnya adalah relatif, adil bagi A belum tentu adil bagi B, demikian pula sebaliknya.

Sedangkan untuk sumber-sumber perikatan, bisa timbul karena persetujuan maupun karena undang-undang, demikian bunyi Pasal 1233 KUH Perdata. Tampaknya jumlah sumber perikatan yang disebut oleh undang-undang ini belum lengkap. Disamping persetujuan dan undang-undang sebagai cikal bakal perikatan, dapat ditambahkan : wasiat yang didalamnya dimuat hibah wasiat (*legaat*), putusan hakim yang bersifat konstitutif, seperti perintah hakim untuk mengadakan pemeriksaan keuangan di sebuah perusahaan dan putusan pengadilan yang menetapkan besarnya uang paksa (*dwangson*). Undang-undang memberikan gambaran (*omschrijving*) suatu persetujuan (*obligatoir*) dalam Pasal 1349 KUH Perdata sebagai suatu perbuatan yang didalamnya satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Van Dunne, suatu persetujuan adalah “perbuatan-perbuatan yang didalamnya masing-masing pihak mengikatkan diri terhadap pihak yang lain, dengan kata lain para pihak mengikatkan diri dengan dua perbuatan hukum (*rechtshandelingen*) secara terpisah (sepihak), yang dapat disebut dengan julukan penawaran (*aanbod*) dan penerimaan (*aanvaarding*)”.⁷

II.2 Jenis-jenis Perjanjian

(a) Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

⁷ Van Dunne dalam Van der Burght, Gr, *Buku Tentang Perikatan*, Penyadur: Drs.F.Tengker,SH,CN; Editor :Dr.Wila Chndrawila Supriadi,SH, Penerbit CV Mandar Maju, hal 28

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian ini merupakan pekerjaan yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu.

Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah.

(b) Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani. Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontraprestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

(c) Perjanjian bernama dan tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa

menyewa, tukar menukar. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

(d) Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst, delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya pembedaan ini ialah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*), sebagai realisasi perjanjian, dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

(e) Perjanjian konsensual dan perjanjian real. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan pinjam pakai. Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perbuatan hukum (perjanjian) yang obyeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan kehendak, serentak ketika itu juga terjadi peralihan hak, hal ini disebut "kontan atau tunai".

IL.3 Akibat Hukum Perjanjian Yang Sah

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUH Perdata, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berlaku sebagai undang-undang

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian ia akan mendapatkan hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa, dalam perkara perdata, hukuman bagi pelanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lainnya. Menurut undang-undang, pihak yang melanggar perjanjian itu diharuskan membayar ganti kerugian, perjanjiannya dapat diputuskan, menanggung beban resiko, membayar biaya perkara, jika sampai diperkarakan di muka pengadilan.

Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Perjanjian yang telah dibuat secara sah, mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja.

Jika ingin menarik kembali atau membatalkan, harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak⁸.

II.4.Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Berlakunya Perjanjian

Beberapa perjanjian yang kelihatannya berlaku secara sempurna, tetapi mungkin seluruh atau sebagiannya tidak berdayaguna disebabkan oleh suatu cacat ketika perjanjian itu dibuat. Faktor-faktor yang mempengaruhi itu adalah (a) kekeliruan atau kekhilafan, (b) perbuatan curang atau penipuan, (c) paksaan, (d) ketidakcakapan.

Kekeliruan atau kekhilafan

Menurut ketentuan Pasal 1332 ayat (1) KUH Perdata, kekeliruan atau kekhilafan tidak mengakibatkan batal suatu perjanjian, kecuali kekeliruan atau kekhilafan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok perjanjian. Dengan kata lain kekeliruan atau kekhilafan tidak mempengaruhi berlakunya suatu perjanjian. Ini merupakan ketentuan umum. Misalnya jika seseorang telah keliru mengenai sifat atau nilai barang yang dibelinya, ini semata-mata adalah ketidakmujuran. Hukum tidak akan membantunya, kecuali jika ia telah diperdayakan oleh pihak lain.

Selanjutnya lagi yang perlu diketahui juga ialah bahwa kekeliruan atau kekhilafan hukum (*mistake of law*) tidak akan mempengaruhi berlakunya

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bandung, 1990, hal 97.

perjanjian, karena tidak tahu hukum (undang-undang) tidak dapat dijadikan alasan. Tetapi jika keliru atau khilaf itu mengenai fakta yaitu mengenai pokok perjanjian atau hakekat barang, yang sifatnya cukup berat, kekeliruan mengenai identitas pokok perjanjian, dapat mengakibatkan perjanjian itu batal. Pokok perjanjian ini adalah termasuk syarat obyektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika kekeliruan atau kekhilafan itu semata-mata mengenai sifat atau nilai pokok perjanjian, tidaklah cukup dijadikan alasan perjanjian batal.

Dalam Pasal 1322 ayat (2) KUH Perdata dinyatakan bahwa kekeliruan atau kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekeliruan atau kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat diri orang tersebut. Pengertian pasal ini ialah jika perjanjian dibuat itu keliru atau khilaf karena orang yang dihadapi itu dikira orang yang dimaksud, ternyata adalah saudara kembarnya, maka perjanjian tidak batal. Misalnya dalam jual beli barang tertentu. Tetapi jika perjanjian itu dibuat dengan orang yang dimaksud, misalnya seorang pelukis terkenal, yang harus melukis dengan hebat karena kehebatannya, ternyata yang muncul ialah orang lain yang juga pelukis yang tidak terkenal kehebatannya, maka perjanjian ini batal. Dalam hal ini perjanjian dibuat karena mengingat diri pelukis itu sendiri yang membuat, tidak dapat diganti oleh orang lain.

Suatu kekeliruan atau kekhilafan bersama mengenai identitas pokok perjanjian akan mengakibatkan perjanjian itu batal. Kekeliruan atau kekhilafan bersama akan terjadi, apabila pihak-pihak yang tidak saling mengenal satu sama lain

mempertimbangkan tentang hal-hal yang berbeda, tidak ada yang benar, tetapi juga tidak ada yang salah. Mereka sebenarnya berada di persilangan tujuan, dan sebenarnya tidak pernah ada perjanjian.

Kekeliruan atau kekhilafan oleh satu pihak atau kedua belah pihak mempengaruhi upaya hukum yang layak. Sebagai contoh pelaksanaan suatu perjanjian boleh ditolak, jika satu pihak telah melakukan kekeliruan atau kekhilafan yang menyebabkan tidak adil untuk melaksanakan perjanjian itu terhadapnya. Apabila karena kekeliruan syarat-syarat perjanjian tertulis menggambarkan dengan tepat apa yang telah disetujui oleh pihak-pihak secara lisan, pengadilan berdasarkan kebijaksanaannya, boleh memerintahkan pembetulan dokumen itu sehingga ia sungguh-sungguh menyatakan apa yang disetujui.

Perbuatan curang atau penipuan

Dalam masyarakat sering terdengar orang menyebut istilah “perbuatan curang, penipuan, tipu muslihat”, yang ketiganya ini bertujuan untuk memperdayakan pihak lawannya, supaya pelaku perbuatan ini memperoleh keuntungan dari kecurangannya itu.

Suatu perbuatan curang atau penipuan dapat dirumuskan sebagai “pernyataan tentang fakta yang dibuat oleh satu pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya sebelum perjanjian itu terjadi, dengan maksud untuk membujuk pihak lainnya supaya menyetujui pernyataan itu. Pernyataan itu harus sudah dimaksudkan untuk dilakukan terhadap dan sebenarnya harus membujuk pihak

lainnya untuk membuat perjanjian, sedangkan pernyataan itu tidak benar atau palsu”.

Menurut ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata, apabila tipu muslihat itu dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata membuat pihak lainnya itu tidak akan membuat pertikaian itu. Penipuan ini merupakan alasan untuk pembatalan perjanjian. Dalam perbuatan curang atau penipuan ini ditekankan bahwa akibat dari perbuatan itu telah tercapai, yaitu dibuatnya perikatan antara pihak yang curang atau penipu dengan pihak lawannya yang tertarik karena pernyataan-pernyataan tentang fakta, padahal pernyataan-pernyataan itu tidak benar atau palsu. Apabila perbuatan curang atau penipuan belum mencapai akibat, maka ia tidak akan berarti sebagai curang atau penipuan, melainkan hanya dapat dikatakan sebagai pembualan semata-mata, pembualan mana diketahui oleh pihak lainnya itu sebagai pernyataan tidak benar, sehingga ia tidak terbujuk untuk membuat perikatan.

Walaupun sulit dibuktikan, terdapat perbedaan antara pernyataan tentang fakta dan pernyataan pendapat (*expression of opinion*) semata-mata. Pembualan lebih cenderung termasuk pernyataan pendapat, karena dalam pembualan itu pernyataan yang dikemukakan itu belum tentu sesuai dengan fakta, bisa juga dikarang-karang saja sehingga mirip dengan fakta. Sedangkan pernyataan tentang fakta itu betul-betul palsu atau tidak benar, setidaknya keadaan setengah benar yang menyesatkan.

Paksaan (duress)

Paksaan itu terjadi apabila pihak yang diminta untuk membuat perjanjian dipaksa dengan kekerasan atau ancaman kekerasan. Perjanjian itu tidak dibuat secara bebas, karena itu perjanjian yang demikian dapat dibatalkan menurut kehendak pihak yang diminta dengan kekerasan atau ancaman kekerasan itu.

Perbuatan kekerasan itu dilakukan sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal ini harus diperhatikan usia, kelamin, dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan (Pasal 1324 KUH Perdata). Paksaan itu ada apabila dilakukan secara fisik oleh pihak yang memaksa, misalnya dengan todongan pistol pihak lain diancam menandatangani perjanjian. Atau ancaman secara psikis yang menakutkan sehingga terpaksa ia menyetujui perjanjian itu. Misalnya seseorang diancam akan dibuka rahasianya jika ia tidak menyetujui perjanjian. Yang diancam harus suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Jika yang diancam itu memang suatu perbuatan yang memang diizinkan undang-undang, misalnya ancaman akan digugat ke muka pengadilan dengan penyitaan barang, maka hal ini tidak dapat dikatakan suatu paksaan.

Paksaan ini tidak saja dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas atau ke bawah. Paksaan itu tidak saja dapat dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, tetapi dapat juga dilakukan oleh

pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak dibuat. Paksaan ini merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian.

Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak lagi dapat dituntut, apabila setelah paksaan berhenti, perjanjian tersebut dikuatkan, baik dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam, atau apabila seorang melampaukan waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya. Waktu yang ditentukan undang-undang adalah lima tahun, yang mulai berlaku sejak hari paksaan itu telah berhenti (Pasal 1454 KUH Perdata).

Ketidakkapakan (*lack of capacity*)

Ketentuan umum yang diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali jika undang-undang menyatakan ketidakkapannya itu. Perjanjian yang dibuat itu dapat dilaksanakan oleh dan terhadapnya. Tetapi Pasal 1330 KUH Perdata menentukan bahwa orang yang tidak cakap membuat perjanjian itu adalah :

- (1) orang yang belum dewasa;
- (2) mereka yang ditaruh dalam pengampuan;
- (3) orang perempuan bersuami.

Menurut undang-undang Indonesia, dewasa ini semua wanita dewasa baik sudah bersuami atau belum, dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian orang yang dianggap tidak cakap membuat perjanjian itu ialah hanya orang yang belum dewasa dan yang di bawah pengampuan.

Orang yang belum dewasa ini, jika membuat perjanjian, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Yang dapat meminta pembatalan kepada

hakim adalah yang bersangkutan sendiri dengan bantuan walinya. Demikian juga jika orang yang ditaruh di bawah pengampuan membuat perjanjian, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, dan yang meminta pembatalan itu adalah yang bersangkutan dengan bantuan walinya.

Dalam pengertian orang yang ditaruh di bawah pengampuan termasuk juga orang yang sakit jiwa dan pemabuk. Mereka dianggap tidak cakap membuat perjanjian. Tetapi jika seorang membuat perjanjian, sedangkan ia dalam keadaan sakit jiwa sementara saja, atau karena mabuk, perjanjian itu dapat dibatalkan, asal ia dapat membuktikan bahwa ia dalam keadaan sakit jiwa atau mabuk pada waktu itu, sehingga ia tidak mampu mengerti apa yang dilakukannya, dan pihak lain mengetahui hal ini. Pembatalan tersebut dapat ia mintakan setelah ia sehat kembali atau dalam keadaan tidak mabuk lagi.

II.5. Pengertian Tentang Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata definisi sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang disebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati, selama waktu tertentu, sedangkan kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa yang telah disepakati. Namun demikian penyewa harus mentaati aturan-aturan yang dituangkan dalam isi perjanjian, misalnya tidak mengalihkan haknya kepada

pihak lain, tidak mengganti jenis usahanya, tidak mengubah konstruksi bangunan dan sebagainya. Kalau penyewa sudah melanggar ketentuan, maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian.

Disebutkannya perkataan “waktu tertentu “ dalam uraian Pasal 1548 KUH Perdata tersebut di atas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya itu, karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam (misalnya sewa mobil), satu hari, satu bulan, atau satu tahun. Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidak lain daripada untuk mengemukakan bahwa pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, dua tahun dan sebagainya.⁹ Menurut pendapat penulis penafsiran demikian memang tepat, sebab akan rancu jadinya apabila dalam perjanjian tidak disebutkan berapa lama waktu sewanya, kemungkinan terjadi wanprestasi oleh penyewa semakin besar.

Menurut Pitlo, perjanjian akan tetap melahirkan perikatan, sekalipun undang-undang tidak menyebutkan demikian, karena memang sudah sewajarnya, bahwa orang wajib memenuhi apa yang dijanjikan dan demikian merupakan syarat pokok adanya kehidupan bermasyarakat. Sependapat dengan apa yang telah diuraikan Pitlo, bahwa pada intinya janji adalah hutang, dan hutang harus dibayar, maka sebagai penyewa harus membayar hutangnya tersebut, tentunya dengan mentaati isi perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila

⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal 40

segala ketentuan yang ada dalam perjanjian telah dilakukan maka sudah barang tentu kehidupan bermasyarakat akan menjadi lebih baik.

II.6. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban :

1. menyerahkan barang-barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Selanjutnya ia diwajibkan selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada saat dibuatnya perjanjian sewa menyewa. Jika cacad-cacad itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian-kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti-rugi (Pasal 1552 KUH Perdata).

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Kewajiban

tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah yang di sewa, dan lain sebagainya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 KUH Perdata yang berbunyi : “Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya, yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa; dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”. Gangguan-gangguan dengan “peristiwa-peristiwa” itu harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.¹⁰

II.7. Kewajiban Pihak Penyewa

Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, yaitu :

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.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri.

¹⁰ *Ibid* hal. 42

Jika si penyewa memakai barang yang di sewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561 KUH Perdata)¹¹.

II.8. Resiko Dalam Sewa Menyewa

Menurut Pasal 1553 KUH Perdata, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian. Apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum, hal ini berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan resiko yang sudah setepatnya, karena pada azasnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala resiko atas barang miliknya.

Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan

¹¹ *Ibid* hal. 43

sifat gangguan itu. Apabila orang pihak ketiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa¹².

Kalau dahulu kehendak memiliki makna yang menentukan bagi syarat kesepakatan, maka dewasa ini tampaknya dalam teori kepercayaan (*vertrouwens theorie*), kehendak psikis sudah banyak berkurang pengaruhnya. Seluruh problematik yang mengitari apa yang dikenal sebagai cacad-cacad kehendak, tampaknya perlu ditinjau dari sudut pandang yang berbeda dengan yang dianut dahulu. Undang-undang menyebutkan sebagai cacad-cacad kehendak ialah kekhilafan (*dwaling*), kekerasan (dalam bentuk paksaan) dan penipuan. Adanya cacad kehendak menyebabkan bahwa perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Sampai dengan saat pembatalan perbuatan hukum tersebut, juga mempunyai akibat-akibat yang sama dengan suatu perbuatan hukum yang tak dapat diganggu-ganggu.¹³

II.9. Wanprestasi

L.E.H Rutten dalam Serie Asser memberikan perumusan wanprestasi sebagai berikut ; debitur yang tidak memenuhi kewajibannya, baik karena terlambat atau tidak memenuhinya dengan baik, melakukan wanprestasi/tindakan melawan hukum, kecuali ia mempunyai alasan yang membenarkan. Jelas apa yang dirumuskan Rutten, seseorang yang tidak memenuhi kewajibannya,

¹² *Ibid* hal. 45

berkaitan dengan perjanjian yang telah disepakati, terlebih lagi perjanjian tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang (notaris) adalah merupakan wanprestasi/tindakan melawan hukum, dan ia sudah barang tentu dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Mengenai alasan yang membenarkan, penulis berpendapat itu tidak bisa diterapkan dalam suatu perjanjian. Sebab apabila diterapkan, dikhawatirkan akan sering terjadi debitur yang mencari-cari alasan yang membenarkan tindakannya guna mencari keuntungan, padahal alasan tersebut sudah jelas tindakan melawan hukum. Penulis lebih setuju apabila unsur keadaan memaksa diterapkan dalam perkecualian wanprestasi. Teori *overmacht* yang subyektif menyebutkan bahwa unsur ketidaksalahan-lah yang pokok, sedang syarat ketidakmampuan disingkirkan. Unsur *schuld* disini lebih menonjol. Prinsipnya kalau debitur sudah berusaha sebaik mungkin, tetapi ia tetap tidak dapat berprestasi, maka tidak dipenuhinya kewajiban prestasi tidak dapat lagi dipersalahkan kepadanya dan karenanya ia tidak perlu mengganti rugi, kalau seandainya kreditur mengganti rugi karenanya. Jadi yang menyebabkan debitur wanprestasi bukan karena mencari alasan pembena tetapi memang keadaan yang memaksa.

Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperijinkan oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulangsewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Diadakan perbedaan antara "mengulangsewakan" dan "melepaskan sewanya" kepada orang lain, mempunyai maksud sebagai berikut :

¹³ *Ibid*, hal 49

Dalam hal mengulangsewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal melepaskan sewanya, ia mengundurkan diri sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Jika si penyewa sampai berbuat apa yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukannya pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga tersebut¹⁴.

II.10. Pengertian Tentang Tanah

Sebutan *tanah* dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Dalam Hukum Tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

Dalam pasal 4 dinyatakan, bahwa *Atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang....*

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi ayat (1). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu

¹⁴ *Ibid* hal. 46

permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut "tanah", tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan pada Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata: sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu: UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penggunaan tubuh bumi itu harus ada hubungannya langsung dengan gedung yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan. Misalnya untuk pemancangan tiang-tiang pondasi, untuk basement, ruang parkir dan lain-lain keperluan yang langsung berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan gedung yang dibangun.¹⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), pengertian tanah adalah:

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. keadaan bumi di suatu tempat;
3. permukaan bumi yang diberi batas;
4. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).

II.11. Pengertian Tentang Tanah Kosong

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Permeneg Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan dijelaskan pengertian tanah kosong adalah :

¹⁵ Prof. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2003, hal

- a. tanah yang dikuasai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
- b. tanah Hak Pengelolaan, dan;
- c. tanah yang sudah diperoleh dasar penguasaannya tetapi belum diperoleh hak atas tanahnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
atau sebagiannya, yang belum dipergunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian haknya atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.

Berdasarkan peraturan tersebut, sebagai pemegang hak atas tanah, PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang ingin memanfaatkan tanah kosong yang dikuasainya untuk digunakan sebagai tempat usaha bagi masyarakat sekitar, disamping itu juga sesuai dengan misi yang sudah ditetapkan perusahaan.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, maka setiap orang, badan hukum, instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya, wajib menggunakan tanahnya, sehingga lebih berdaya guna dan berhasil guna serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Banyak bidang tanah yang sementara menunggu digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan haknya atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku, dibiarkan kosong; sehingga tidak memberikan manfaat apapun bagi masyarakat. Apabila tidak ditangani dengan penuh perhatian, hal ini pada gilirannya akan mengganggu jalannya pembangunan, mengingat persediaan tanah yang semakin terbatas dan kebutuhan tanah untuk pembangunan yang semakin meningkat. Berdasarkan Peraturan

Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, pemerintah memberikan kesempatan yang seluas-luasnya kepada pemegang hak atau pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah, untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga menghindarkan tanahnya dinyatakan sebagai tanah terlantar. Tanah terlantar adalah tanah yang diterlantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan atau pihak yang memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut PP No. 36 Tahun 1998 Pasal 15 ayat (1) dan (2) tanah yang sudah dinyatakan sebagai tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dan kepada bekas pemegang hak atau pihak yang sudah memperoleh dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah terlantar, diberikan ganti rugi sebesar harga perolehan yang berdasarkan bukti-bukti tertulis yang ada telah dibayar oleh yang bersangkutan untuk memperoleh hak atau dasar penguasaan atas tanah tersebut yang jumlahnya ditetapkan oleh Menteri.

BAB III

METODE PENELITIAN

Agar tesis ini memenuhi syarat-syarat keilmuan sebagai tulisan yang mengandung bobot ilmiah, maka salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah metode penelitian. Metode penelitian digunakan sebagai jalan atau cara yang dipergunakan untuk memenuhi obyek yang menjadi sasaran penelitian dalam tesis ini.

Tujuan penelitian pada umumnya adalah menemukan, mengembangkan serta menguji suatu kebenaran ilmu pengetahuan. Menemukan disini berarti berusaha untuk mengisi kekurangan atau kekosongan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada. Sedangkan menguji kebenaran dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragu-ragukan kebenarannya.

Sesuai dengan tujuannya, *research* dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah, pelajaran metode ilmiah untuk *research* disebut *research methodology*.¹⁶

Inti dari penelitian ini adalah mencari hubungan antara variabel-variabel, hubungan yang paling dasar adalah hubungan antara variabel sebab dengan variabel akibat. Penelitian di dalam ilmu-ilmu sosial merupakan langkah-

¹⁶ Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta : Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gajah Mada, 1980, hal. 4

langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapatkan jawaban atas pertanyaan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan itu harus sesuai dan saling mendukung antara satu dengan lain, agar penelitian yang dilakukan itu mempunyai nilai ilmiah yang cukup memadai dan memberi kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan.¹⁷

III.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yuridis maksudnya yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum. Empiris yaitu penelitian hukum yang memperoleh data dari data primer (data yang diperoleh langsung dari masyarakat). Jadi penelitian yuridis empiris artinya penelitian hukum dengan cara mencari data dari penelitian di lapangan, didukung dengan data sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, literatur-literatur dan sebagainya yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

III.2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian yuridis empiris, untuk dapat memperoleh hasil yang diharapkan maka dilakukan dengan memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran, kemudian menyimpulkan seluruh data yang diperoleh. Dengan demikian penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku

¹⁷ Ronny Hanityo Sumitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Semarang, FH Undip Semarang, hal. 8

dikaitkan dengan teori-teori dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut. Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif (KUH Perdata, khususnya mengenai perjanjian sewa menyewa).

III.3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

Populasi atau *universe* adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh warga penyewa tanah kosong yang berada disekitar jalan tol seksi C Semarang.

Dalam penelitian ini menggunakan teknik non random sampling, khususnya *purposive sampling*, artinya bahwa sampel telah ditentukan terlebih dulu berdasarkan obyek yang akan diteliti, yaitu 7 (tujuh) warga penyewa yang wanprestasi terhadap perjanjian (mendirikan bangunan permanen dan mengalihkan hak dan jenis usaha), hal ini didasarkan pada ciri-ciri, sifat-sifat atau karakteristik tertentu yang merupakan ciri-ciri utama populasi¹⁸.

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta : 1988, hal. 51

III.4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, diusahakan sebanyak mungkin data diperoleh atau dikumpulkan mengenai permasalahan yang berhubungan dengan penelitian ini, caranya dengan menggunakan :

1. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat, dalam hal ini warga penyewa tanah kosong, caranya adalah dengan :

Wawancara (*interview*)

Yaitu suatu cara untuk memperoleh informasi (pengumpulan data) dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai/responden. Responden dalam penelitian ini adalah seluruh warga penyewa tanah kosong yang berada di sekitar jalan tol Semarang, Kepala Cabang, Kepala Bagian Operasi PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang, Ketua Koperasi Karyawan Jasa Pakarti, karyawan PT Jasa Marga (Persero) dan karyawan Koperasi Jasa Pakarti yang bertugas menangani asset perusahaan, dalam hal ini tanah kosong. Teknik wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin artinya terlebih dahulu disiapkan daftar pertanyaan yang tidak lepas dari permasalahan pokok.

2. Data sekunder

Merupakan data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, baik berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku yaitu yang berupa literatur-literatur, teori hukum, azas-azas hukum, sistem hukum, doktrin hukum, konsepsi hukum, penelitian hukum maupun sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Dengan menggunakan studi/penelitian kepustakaan akan diperoleh data awal untuk dipergunakan dalam penelitian di lapangan¹⁹.

Sebagai data sekunder di bidang hukum (bahan-bahan hukum primer) yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Buku Ke Tiga Tentang Perikatan)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1990 Tentang Jalan Tol
3. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 3 Tahun 1998 Tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan.

(Bahan-bahan hukum tersebut di atas mempunyai kekuatan mengikat)²⁰.

Disamping itu juga menggunakan bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu

¹⁹ Ibid hal 53

²⁰ Loc.cit

menganalisa dan memahami bahan hukum primer berupa hasil karya ilmiah para sarjana²¹.

III.5. Teknik Penyajian Data

Dari data yang terkumpul baik yang berasal dari penelitian di lapangan maupun dari studi kepustakaan tersebut, kemudian dihimpun, dibandingkan antara data yang satu dengan yang lain, kemudian disusun dan disajikan dalam uraian peristiwa berupa kalimat atau pernyataan.

III.6. Metode Analisa Data

Setelah data-data yang telah dikumpulkan, baik melalui penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan serta data pendukung yang terkait, akan dianalisis secara kualitatif. Analisa kualitatif yang dilakukan disini dengan menggunakan logika atau penalaran untuk memperoleh pemahaman secara imperatif.

Analisis kualitatif dilakukan dalam tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu pertama : reduksi, kedua : penyajian data, dan ketiga : penarikan kesimpulan (verifikasi).²²

²¹ Ibid, hal.12

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986 hal 6

III.7. Lokasi penelitian

Ada dua (2) lokasi penelitian yang penulis kerjakan, yaitu Kantor PT Jasa Marga (Persero) dan Kantor Koperasi Karyawan Jasa Pakarti yang berada di Plaza Tol Manyaran dan pada tanah kosong yang disewa warga untuk tempat usaha, di Jalan Tol Semarang Seksi C (Jangli-Kaligawe), di daerah milik jalan (DMJ), tepatnya di bawah jembatan layang (*overpass*) Mojopahit. Lokasi tersebut termasuk dalam wilayah Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

IV.1. Gambaran Umum Obyek Penelitian

IV.1.1. Profile Usaha PT Jasa Marga (Persero)

Berdasarkan data sekunder yang penulis dapatkan, yaitu termuat dalam Laporan Tahunan 2003 PT Jasa Marga (Persero) (Annual Report 2003 Indonesian Highway Corporation), disebutkan bahwa : PT. Jasa Marga (Persero) adalah Badan Usaha Milik Negara yang berfungsi merencanakan, membangun, mengoperasikan dan memelihara jalan tol dan sarana kelengkapannya yang didirikan pada tanggal 1 Maret 1978. Pendirian perusahaan didasarkan atas konsep bahwa infrastruktur jalan memegang peran penting dalam pengembangan wilayah, prasarana penggerak roda ekonomi dan menyangkut hajat hidup orang banyak.

IV.1.1.1. Filosofi Jalan Tol

Dalam rangka meningkatkan efisiensi biaya transportasi pada daerah-daerah yang tingkat pertumbuhannya telah tinggi, secara perhitungan ekonomi dapat ditempuh skenario dibangun jalan tol dimana mekanisme pendanaannya berasal dari pendapatan tol yang dibayar oleh pemakai jalan dan besarnya ditetapkan tidak lebih dari besarnya nilai peningkatan efisiensi yang diperoleh. Jenis usaha jalan tol ini mempunyai karakteristik yang berbeda dengan usaha lain yaitu bersifat jangka

panjang dan memerlukan investasi yang besar sehingga sangat sensitif terhadap fluktuasi tingkat bunga pinjaman. Pada awal operasi, pendapatan tol umumnya masih rendah karena volume lalu lintas yang masih rendah, namun pendapatan usaha pada prinsipnya stabil dan meningkat secara gradual.

Dalam perjalanan usahanya, sampai dengan tahun 1987 penyelenggaraan jalan tol dilaksanakan dengan dibiayai sepenuhnya dari dana pemerintah dan emisi obligasi. Dana pemerintah oleh PT. Jasa Marga dijadikan sebagai penyertaan modal kepada perusahaan serta dibiayai dengan pinjaman lunak luar negeri (two-step loan) yang disalurkan pemerintah kepada PT. Jasa Marga. Mengingat keterbatasan dana pemerintah yang diperuntukkan bagi pembangunan jalan tol, maka sejak tahun 1987 PT. Jasa Marga mengundang partisipasi swasta untuk dapat bekerja sama dalam penyelenggaraan jalan tol dengan sistem Build, Operate, Transfer (BOT), disamping masih terdapat proyek-proyek jalan tol yang dikerjakan oleh PT. Jasa Marga sendiri.

IV.1.1.2. Kinerja Perusahaan

Dalam melakukan kerjasama penyelenggaraan jalan tol dengan pihak swasta, PT. Jasa Marga memberikan kuasa penyelenggaraan kepada perusahaan-perusahaan patungan dalam suatu perjanjian kuasa penyelenggaraan. Selain itu, PT. Jasa Marga juga ikut serta dalam penyertaan modal dalam penyelenggaraan ruas tertentu. Sampai dengan saat ini PT. Jasa Marga mengelola 354 km (69 %) dari seluruh ruas jalan tol yang beroperasi sepanjang 515 km, sisanya dikelola oleh swasta.

Cabang	Km	Investor	Km
Jagorawi	46	PT Citra Marga Nusaphala Persada	31,5
Jakarta – Tangerang	27	Cawang –Tg. Priok- Pluit-Jembatan Tiga	
Jakarta – Cikampek	72	PT Marga Mandala Sakti	71,5
Cawang – Tomang - Cengkareng	39	Tangerang – Merak	
Padaleunyi & Citarum	48	PT Marga Bumi Matra Raya	20
Semarang	24	Surabaya – Gresik	
Surabaya – Gempol	44	PT Bosowa Marga Nusantara	7
Belmera	34	Ujung Pandang	
Palikanci	20	PT Marga Nurindo Bhakti	15
		Pondok Pinang- Jagorawi-Cikunir	
		PT Citra Bhakti Margatama Persada	7
		Cikunir-Cakung-Tg. Priok	
		PT Bintaro Serpong Damai	161
		Serpong – Pondok Aren	
Total	354		

Sumber data : Laporan Tahunan 2003 PT Jasa Marga (Persero)

Karakteristik usaha PT. Jasa Marga memerlukan banyak tenaga operasional lapangan, oleh karena itu dari 6.275 orang karyawan yang ada, 67,22% diantaranya bertugas di lapangan dan berinteraksi langsung dengan pemakai jalan tol. Hal ini menyebabkan bentuk organisasi PT. Jasa Marga bagaikan bentuk kubah masjid, dimana lebih kurang 6,77% pada posisi manajerial dan 93,23% pada posisi non

manajerial. Semua usaha yang berbadan hukum di wilayah Indonesia diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia No.1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas. Status Badan Hukum diperoleh setelah Akta Pendirian Perusahaan yang memuat Anggaran Dasar disahkan oleh Menteri Kehakiman.

Anggaran dasar perusahaan memuat antara lain maksud dan tujuan kegiatan usaha, besar jumlah modal dasar, modal ditempatkan, jumlah saham dan hak-hak yang melekat pada setiap saham sampai kepada jumlah dan susunan anggota Komisaris dan Direksi serta tata cara penyelenggaraan RUPS.

Komisaris mempunyai masa jabatan selama tiga tahun dengan tugas dan wewenang antara lain :

- Melakukan pengawasan terhadap rencana pengembangan perseroan dan kebijaksanaan pengurusan perseroan.
- Meneliti dan menelaah laporan tahunan yang disiapkan direksi.
- Memberikan pendapat dan saran dalam RUPS.
- Mengawasi pelaksanaan rencana kerja dan anggaran dasar perseroan termasuk menyampaikan hasil penilaian serta pendapatnya dalam RUPS.

Direksi Perseroan mempunyai tugas dan masa jabatan selama lima tahun dengan tugas dan wewenang antara lain:

- Memimpin dan mengurus Perseroan serta senantiasa meningkatkan efisiensi dan efektifitas Perseroan, menguasai, memelihara dan mengurus kekayaan Perseroan.

- Bertanggung jawab secara pribadi apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya.
- Menetapkan kebijaksanaan dalam memimpin dan mengurus Perseroan, termasuk didalamnya mengatur ketentuan-ketentuan tentang kepegawaian, mengangkat dan memberhentikan pegawai perseroan berdasarkan peraturan dan perundangan yang berlaku.
- Membuat laporan pertanggungjawaban secara berkala sesuai dengan format dan ketentuan yang berlaku kepada pemegang saham.

Untuk memenuhi persyaratan ketentuan peraturan perundangan dibidang ketenagakerjaan, maka telah ditandatangani Kesepakatan Kerja Bersama (KKB) antara perusahaan dengan Serikat Karyawan Jasa Marga. Tujuan Kesepakatan Kerja Bersama ini adalah:

1. Menjelaskan hak dan kewajiban karyawan dan perusahaan.
2. Menetapkan syarat-syarat kerja bagi karyawan.
3. Sebagai alat pemelihara keserasian hubungan.
4. Sebagai pedoman penyelesaian hubungan kerja.

PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang sampai saat ini telah mengoperasikan jalan tol sepanjang 25 kilometer yang terbagi dalam tiga (3) seksi, yaitu seksi A dari arah Jatingaleh menuju Krapyak sepanjang 8,50 kilometer, dioperasikan pada tanggal 7 September 1987, seksi B dari arah Srandol menuju Jatingaleh sepanjang 6,3 kilometer, dioperasikan pada tanggal 9 Juli 1983, dan seksi

C dari Jangli menuju Kaligawe sepanjang 10,2 kilometer, dioperasikan pada tanggal 24 Januari 1998.

Adapun susunan kepemimpinan PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang adalah sebagai berikut :

Kepala Cabang	:	Ir. David Wijayatno
Kepala Bagian Sumber Daya Manusia	:	Sutirya Wirias Sastra, S.Sos.
Kepala Sub Bagian Sumber Daya Manusia	:	Bambang Rastiono, S.E.
Kepala Sub Bagian Pembinaan Kemitraan dan Bina Lingkungan	:	Djatismiko, S.E.
Kepala Sub Bagian Logistik	:	Sabilillah
Kepala Bagian Operasi	:	Eddy Badru Jaman, S.T.
Kepala Sub Bagian Evaluasi Pengumpulan Tol	:	Sugiyanto
Kepala Sub Bagian Pengendalian Lalu Lintas	:	Eko Sudaryanto, S.Sos.
Kepala Sub Bagian Pemeliharaan Fasilitas Operasi	:	Suwarsiningsih, BE.
Kepala Bagian Keuangan	:	Pandu Hartono, S.E.
Kepala Sub Bagian Akuntansi	:	Widji Suroso, S.E.
Kepala Sub Bagian Anggaran	:	Kresno Setiadi, S.E, M.M.

IV.1.2. Profile Usaha Koperasi Karyawan Jasa Pakarti

Tujuan pokok mendirikan Koperasi Karyawan Jasa Pakarti pada awalnya adalah sebagai wujud kebutuhan anggota dalam memupuk kerjasama usaha yang didasari rasa kegotongroyongan dan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota secara bertahap dan memenitkberatkan pada usaha simpan pinjam. Pada tanggal 1 Nopember 1983 Koperasi Karyawan ini didirikan oleh karyawan dan karyawati PT Jasa Marga (Persero) yang pada saat itu didirikan oleh perwakilan anggota yaitu :

1. Prabowo Nusantoro
2. Widji Suroso
3. J. Sudrajat
4. Puryadi
5. Anastasia Rochana

Adapun pemilihan nama Jasa Pakarti mengandung arti jasa kehidupan, dengan modal pertama kali sebesar Rp. 550.000,00 dari simpanan pokok sebesar Rp. 10.000,00 dengan anggota sebanyak 55 orang. Seiring dengan perkembangan tahun ke tahun, keberadaan koperasi ini dirasakan sekali manfaatnya bagi anggota dan perusahaan. Sebagai suatu badan usaha yang berwawasan ekonomi dari, oleh, untuk anggota dalam menjalankan roda usaha koperasi, pada tanggal 3 April 1986 Koperasi Karyawan Jasa Pakarti mendapatkan pengesahan badan hukum dari Kantor Wilayah Departemen Koperasi Wilayah Jawa Tengah dengan Nomor Badan Hukum 10518/BH/VI/86, hal ini menunjukkan bahwa eksistensi koperasi diakui

keberadaannya bagi anggota dan juga sebagai badan usaha di Propinsi Jawa Tengah. Sebagai koperasi karyawan milik BUMN maka Kopkar Jasa Pakarti harus fleksibel dan dinamis dalam melakukan usaha yang mengarah pada *business oriented* dan *control social*. PT Jasa Marga (Persero) sebagai satu-satunya BUMN yang mengelola jalan tol memiliki potensi yang sangat besar bagi pengembangan koperasi. Hal ini dapat dilihat dari tantangan dan peluang yang ditawarkan oleh pihak manajemen PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang disambut positif oleh kopkar dengan melengkapi kelengkapan sarana administrasi usaha sebagai langkah konsolidasi dalam persaingan usaha dengan rekanan lain dalam melaksanakan pekerjaan.

Berdasarkan surat edaran dari Departemen Koperasi, maka didaftarkan perubahan data pendirian dengan nomor 10518a/BH/PAD/KWK.11/XII/96 pada tanggal 31 Desember 1996. Adapun susunan Pengurus dan Badan Pengawas Koperasi Karyawan Jasa Pakarti Semarang periode 2004-2006 adalah sebagai berikut:

- 1.1 Pembina : Ir. David Wijayatno
Kepala Cabang PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang
- 1.2 Pengurus : Ketua : Kusdiyono
Sekretaris : Sarjono
Bendahara : Tri Mulyani, SE
Ketua Bidang Usaha : Sunarso
Sub. Bid. Simpan Pinjam : A. Krisno Setiadi, SE, MM.
Sub. Bid. Barang & Jasa : R. Agus Hartoyo

	Sub. Bid. Pertokoan	:	Andit Haris Cahyono
1.3	Pengawas : Ketua	:	Eko Sudaryanto, S.Sos
	Anggota	:	Bambang Riyono
	Anggota	:	Sih Wiyono

IV.1.2.1. Perkembangan Anggota Kopkar Jasa Pakarti Semarang

Jenis kelamin	1 Jan 2003	Mutasi jumlah anggota		31 Des 2003
		Masuk	Keluar	
Pria	199	10	16	193
Wanita	43	1	-	44
Jumlah	242	11	16	237

Dari data tersebut di atas keanggotaan Kopkar Jasa Pakarti pada tahun 2003 terdapat penurunan jumlah anggota sebesar 2,06%.

IV.1.2.2. Karyawan Koperasi

No.	Karyawan	Tahun 2002	Tahun 2003
1	Koordinator Koperasi	1	1
2	Administrasi Kantor	1	1
3	Adm. Usaha Toko/Penjaga Toko	1	3
4	Pengawas/Opers Koperasi	1	1
5	Petugas rumah tangga	10	10
6	Petugas operator telpon	1	1
7	Petugas Mobil Derek dan Crew	8	-
8	Pengemudi pool	-	2
9	Kepala regu	2	1
10	Petugas Administrasi PKBL	-	1
11	Petugas Satpam	-	23
12	THL Cleaning Service	50	42
	Jumlah	75	92

Sumber data : Laporan Pertanggungjawaban pada Rapat Anggota Tahunan 2003

Kopkar Jasa Pakarti Semarang sebagai suatu badan hukum telah melengkapi baik administrasi organisasi, usaha dan pembukuan. Ini semua dimaksud untuk memperlancar kegiatan operasional koperasi baik ke dalam maupun keluar.

1. Surat-surat usaha

- a. Akta Pendirian: Badan Hukum nomor: 10518/BH/VI, 3 April 1886
- b. Anggota DEKOPIN nomor: SKEP/158-XI/DEKOPIN/PA/1989
- c. Akta Perubahan Anggaran Dasar nomor: 180.08/113, 6 Maret 2003
- d. SIUP nomor: 123/11.01/PK/VIII/2001
- e. Tanda Daftar Perusahaan (TDP) nomor: 11.01.2.52.00135, 29 Agustus 2001 berlaku sampai 15 April 2006
- f. NPWP dan PKP nomor: 1.496.969.5.503.000
- g. Peserta Astek/Jamsostek nomor: LL 001138
- h. Sertifikat ARDIN nomor: 1101-6106-0147 berlaku sampai dengan 31 Desember 2003
- i. Surat Ijin Domisili dari Kelurahan Kalipancur Kota Semarang
- j. Surat Ijin dari Dinas Tenaga Kerja & Transmigrasi Kota Semarang

2. Administrasi Pembukuan

- Buku Kas
- Buku Bank
- Buku-Buku Pembantu

Untuk mengetahui perkembangan keuangan Kopkar Jasa Pakarti yang telah dicapai dalam tahun 2002 dapat dilihat pada neraca dan perhitungan hasil usaha sebagai berikut:

1. Akitiva Koperasi

Jumlah aktiva koperasi per 31 Desember 2003 adalah sebesar Rp. 5.020.649.089,96 dibandingkan dengan aktiva koperasi per 31 Desember 2002 sebesar Rp. 4.116.182.024,65, maka aktiva koperasi tersebut mengalami kenaikan sebesar 21,97%. Kenaikan nilai aktiva dipengaruhi oleh fasilitas pembiayaan dari PT Bank Muamalat dan Bank Bukopin yang digunakan untuk pinjaman anggota dan pembelian aktiva tetap.

2. Sisa Hasil Usaha

Sisa Hasil Usaha (SHU) tahun 2003 sebesar Rp. 219.677.816,06 dibandingkan dengan SHU tahun buku 2002 Rp. 159.895.618,19, maka telah dicapai kenaikan sebesar 37,38%. Adapun kenaikan SHU tahun 2003 dipengaruhi adanya kenaikan kontrak jasa sewa kendaraan serta pekerjaan pengadaan barang dan jasa lainnya dari PT Jasa Marga (Persero) dan Sisa Hasil Usaha tersebut akan dibagikan sesuai dengan Anggaran Dasar yang berlaku dengan perincian sebagai berikut:

1. Dana Cadangan	25%	Rp.	54.919.454,02
2. Dana Anggota	50%	Rp.	109.838.908,03
3. Dana Pengurus dan pengawas	10%	Rp.	21.967.781,61
4. Dana Karyawan	5%	Rp.	10.983.890,80
5. Dana Pendidikan	5%	Rp.	10.983.890,80
6. Dana Sosial	3,5%	Rp.	7.688.723,56
7. Dana Pembangunan Daerah kerja	1,5%	Rp.	3.295.167,24
		Rp.	<u>219.677.816,06</u>

IV.1.2.3. Bidang Usaha

1. Usaha Simpanan Anggota

a. Simpanan Pokok	Rp.	2.370.000,00
b. Simpanan Wajib	Rp.	128.037.000,00
c. Simpanan Khusus	Rp.	33.321.000,00
d. SWKP	Rp.	16.939.000,00
Jumlah	Rp.	<u>180.667.000,00</u>

2. Usaha Pinjaman Uang Untuk Anggota

- a. Pinjaman terendah Rp. 200.000,00
- b. Pinjaman tertinggi Rp. 2.000.000,00
- c. Jangka waktu pinjaman maksimal 15 kali dengan bunga 1,4%
- d. Dalam Tahun 2003 volume piutang pinjaman anggota Rp. 215.350.000,00 menghasilkan laba Rp. 34.813.600,00. Untuk memenuhi kebutuhan anggota akan pinjaman jangka panjang, koperasi dalam tahun 2003 telah mendapatkan fasilitas pembiayaan dari PT Bank Bukopin dan PT Bank Muamalat Indonesia sebesar Rp. 495.900.000,00

Total pembiayaan sampai dengan tahun 2003 :

PT Bank Bukopin	Rp.	983.500.000,00
PT Bank Muamalat	Rp.	1.394.964.500,00

3. Usaha Pertokoan

Dalam memenuhi kebutuhan barang-barang, koperasi menjalin kerjasama dengan Ina Swiss, Toko Wina, PT Coca Cola, PT Indo Marco, Sosro, Optik Syifa, Optik Lia dan anggota koperasi.

Volume penjualan barang-barang toko koperasi Rp. 128.305.206,00 menghasilkan laba Rp. 31.006.876,00.

Volume penjualan HP dan elektronika Rp. 13.045.050,00 menghasilkan laba Rp.566.250,00

Dalam tahun 2003 koperasi menyediakan jasa wartel dan mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 2.712.114,00.

4. Usaha Jasa Sewa Kendaraan

Kopkar Jasa Pakarti menyediakan kendaraan Untuk memenuhi kebutuhan PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang berbentuk Surat Perjanjian Kerja (SPK).

Volume usaha sewa kendaraan dalam tahun 2003 yaitu Rp. 1.339.104.000,00 yang terdiri dari 9 unit kendaraan Toyota Kijang minibus, 8 unit Toyota Kijang Pick Up serta 1 unit Toyota Soluna.

5. Unit Jasa Penyediaan Tenaga

Merupakan pekerjaan penyediaan tenaga yang dilaksanakan koperasi sebagai tenaga pendukung di PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang.

Dalam tahun 2003 unit usaha ini mendapat volume usaha yaitu:

- | | | |
|-------------------------------|-----|----------------|
| 1. Petugas Pembantu Adm. PKBL | Rp. | 10.725.000,00 |
| 2. Petugas Satuan Pengamanan | Rp. | 615.560.000,00 |

3. Petugas Rumah Tangga	Rp.	22.653.000,00
4. Pengemudi Pool	Rp.	24.000.000,00

6. Unit Usaha Jasa Pekerjaan Borongan

Merupakan pekerjaan rutin yang dilaksanakan oleh koperasi untuk mendukung pekerjaan di lingkungan PT Jasa Marga (Persero) yang tertuang dalam suatu perjanjian kerjasama.

Dalam tahun 2003 diperoleh volume usaha sebesar Rp. 817.649.375,00 yang meliputi:

Pemeliharaan Gerbang Tol, Taman, Jalan	Rp.	245.224.500,00
Potong Rumput Soft Shoulder	Rp.	120.334.000,00
Pemeliharaan Rambu Jalan Tol	Rp.	30.314.500,00
Pemeliharaan Gedung (CS&PRT)	Rp.	189.028.000,00
Pekerjaan Jasa	Rp.	153.573.000,00
Pekerjaan Jasa Penderekan	Rp.	97.175.375,00
Total	Rp.	<u>817.619.375,00</u>

7. Unit Pengadaan Jasa dan Pengadaan Barang

a. Untuk menumbuhkembangkan koperasi, pada tahun 2002 PT Jasa Marga (Persero) telah memberikan kesempatan kepada koperasi untuk melaksanakan pekerjaan pengadaan barang keperluan kantor yang tertuang dalam SPB dan SPK yang meliputi:

- Pengadaan gula, kopi, teh dan susu kotak
- Pengadaan oli dan ban kendaraan

- Pengadaan barang cetakan/ tiket manual
- Pengadaan seragam dinas dan perlengkapannya
- Pengadaan perlengkapan kantor
- Pengadaan alat tulis kantor dan komputer

Volume usaha pengadaan barang kantor mencapai Rp. 1.194.284.850,00 dan menghasilkan laba sebesar Rp. 196.818.857,00.

- b. Kopkar Jasa Pakarti telah membantu menyalurkan UMR dan UMK dari koperasi kantor pusat kepada anggota koperasi yaitu:

UMR Oktober 2003 sebanyak 12 orang, sebesar Rp. 60.000.000,00

- c. Pada tahun 2003 pendapatan lain diluar usaha mendapatkan Rp.156.826.739,13 yang meliputi sewa lahan, penderekan, toilet umum, dan penjualan asset.

Dalam tahun ajaran 2002/2003 koperasi telah memberikan dana siswa berprestasi sebesar Rp. 2.245.000,00.

IV.1.2.4. Lain-lain

- a. Pada Bulan Januari 2003 Kopkar Jasa Pakarti Semarang membeli 2 unit kendaraan Toyota Kijang Minibus Nopol. H 8855 VW dan H 8855 YW dari Ir. Samsul Islam dan Ir. Saut Sitorus.
- b. Pembelian kendaraan Toyota Kijang minibus Nopol H 7417 ES melalui PT ACC Semarang pada bulan September 2003 telah lunas kredit.
- c. Dalam tahun 2003 Kopkar Jasa Pakarti telah membeli kendaraan , yaitu:

1. 1 unit Toyota Kijang Minibus (H 8295 VW)
2. 3 unit Toyota Kijang Pick Up (H 9268 RZ, H 9269 RZ, H9270 RZ)
3. 1 unit Toyota Soluna (H 8556 VW)

Adapun pendanaan pembelian kendaraan tersebut dari PT Bank Bukopin.

- d. Untuk pengamanan asset kendaraan, koperasi bekerjasama dengan PT Asuransi Takaful Indonesia, PT Asuransi Prisma dan PT Asuransi Wahana Tata.
- e. Dalam tahun 2003 koperasi telah melakukan penjualan asset kendaraan 3 unit yaitu:
 1. Toyota Kijang Minibus Nopol. H 8134 NH
 2. Toyota Kijang Minibus Nopol. H 7520 RH
 3. Toyota Kijang Pick Up Nopol. H 9544 GA

Sumber data : Laporan Pertanggungjawaban pada Rapat Anggaran Tahunan 2003

IV.2. Dasar Hukum PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang Menyewakan Tanah Kosong

- Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Nomor: 354/KPTS/M/2001 tanggal 22 Juni 2001 Tentang Kegiatan Operasional Jalan Tol;
- Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 723 Tentang Pemberhentian dan pengangkatan Anggota-anggota Direksi Perusahaan Perseroan (Persero) PT Jasa Marga;
- Surat Keputusan Direksi PT. Jasa Marga (Persero) Nomor : 021 / KPTS / 1994 Tentang Pendelegasian Sebagian Wewenang Direksi Kepada Kepala Cabang Dalam Rangka Pengelolaan Jalan Tol.

Surat Keputusan ini dikeluarkan dalam rangka menjadikan kantor-kantor cabang sebagai *profit center* bagi perusahaan, sehingga dipandang perlu memberikan wewenang yang lebih besar dengan mendelegasikan sebagian wewenang kepada Kepala Cabang. Surat keputusan ini berisi tentang tugas dari direksi untuk pengelolaan jalan tol, yang didelegasikan pelaksanaannya kepada para kepala cabang, agar lebih memudahkan dalam pelaksanaan dan pengawasan.

- Surat Keputusan Kepala Cabang Nomor : 005 / KPTS / AJ / 2004 Tentang Biaya Kompensasi Pemanfaatan Lahan Untuk Iklan Dan Usaha Lain – Lain Di Wilayah Jalan Tol Semarang.

Surat keputusan ini berisi tentang dasar penentuan besarnya biaya yang harus dikeluarkan penyewa untuk pemanfaatan lahan. Dalam menentukan besarnya biaya sewa, Jasa Marga mendasarkan pada Keputusan Walikota Semarang Nomor :

510.1/319 Tentang Harga Dasar Lelang Titik Reklame Dan Sewa Lahan Reklame Sementara Serta Reklame Bando.

- Surat Permohonan Penggunaan Lahan Nomor : 120 / KJP / 01, tanggal 10 Mei 2002

Surat ini merupakan permohonan dari Ketua Kopkar Jasa Pakarti kepada Kepala Cabang PT Jasa Marga (Persero), untuk memanfaatkan tanah kosong milik PT Jasa Marga yang berada di daerah Gayamsari.

- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 3 Tahun 1998 Tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan.

IV.3. Alasan Warga Penyewa Melakukan Pelanggaran Terhadap Ketentuan Isi Perjanjian Yang Sudah Disepakati

Pelanggaran yang dilakukan oleh warga penyewa, umumnya adalah mendirikan bangunan secara permanen dan pengalihan hak dan jenis usaha. Hal ini bertentangan dengan isi perjanjian sewa menyewa yang dituangkan baik yang dibuat di bawah tangan maupun dalam akta Notaris Medania Aristanti, SH. Memang tidak semua warga penyewa melakukan pelanggaran, hanya beberapa warga saja, yaitu : 1. Nyonya Endang, usaha warung makan, 2. Hermawan Suwito, usaha foto copy, 3. M. Sony usaha penjahit, 4. H. Rochmad Safei, usaha toko kelontong, 5. Bapak H. Ali Achmad, S.H, usaha paving beton, melakukan pelanggaran mengubah konstruksi / mendirikan bangunan permanen. Sedangkan pelanggaran pengalihan hak dan jenis usaha, dilakukan oleh 1. Bapak M. Sonny dari usaha penjahit dialihkan kepada Edi Gunawan, menjadi usaha titipan paket kilat, 2. Chambali dari usaha toko pakaian dialihkan kepada Teguh, kemudian dialihkan lagi kepada Hongki usaha toko aluminium dan Dani Indro Basuki, usaha jual beli hand phone.

Daftar warga penyewa dan jenis usaha :

No	Nama	Usaha
1.	Nur Chasanah	Wartel
2.	Icwani	Bengkel Dinamo
3.	Hermawan Soewito	Usaha Fotokopi
4.	Rochadi	Warung makan
5.	Sutrisno	Wartel
6.	M. Sonny	Penjahit

7.	Endang S.	Warung makan
8.	Ali Achmad, SH	Bahan Bangunan
9.	Ali Achmad, SH	Toko Besi
10.	Tukiman	Warung bakso
11.	Siti Budi Siswati	Kios Kerajinan
12.	H. Rahmad Shofie	Toko Kelontong
13.	H. Rahmad Shofie	Toko Kelontong
14.	Sukarjo	Usaha Gypsum
15.	Chambali	Toko Pakaian
16.	DPC PDI Kabluk	Kantor DPC
17.	Supiyati	Warung makan
18.	Hartono	

Sumber Data : Rekapitulasi Data Penyewa Tanah Kosong

Daftar warga penyewa yang melanggar perjanjian :

No	Nama	Pelanggaran yang dilakukan
1.	Hermawan Soewito	Mengalihkan hak dan jenis usaha serta mendirikan bangunan permanen
2.	M. Sonny	Mengalihkan hak dan jenis usaha serta mendirikan bangunan permanen
3.	Hartono	Mendirikan bangunan permanen
4.	Rahmad Shofie	Mendirikan bangunan permanen
5.	Ali Achmad, SH	Mendirikan bangunan permanen
6.	Endang S.	Mendirikan bangunan permanen
7.	Chambali	Mengalihkan hak dan jenis usaha

Sumber Data : hasil penelitian dan wawancara dengan warga penyewa

Alasan warga penyewa melakukan pelanggaran terhadap ketentuan isi perjanjian yang sudah disepakati adalah :

- untuk pelanggaran mengubah konstruksi / membangun bangunan permanen :

- agar konsumen yang datang lebih nyaman, sebab bangunannya bersih, bagus, sebelumnya terkesan kumuh, kurang higienis ;
- konsumen lebih ramai ;
- ada salah satu penyewa membangun, ternyata didiamkan / tidak ada teguran dari pihak pemilik lahan / PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang ;
- ingin usahanya terkesan profesional, tidak asal – asalan, caranya yaitu dengan mengubah penampilan bangunan usahanya ;
- pihak Kopkar Jasa Pakarti pernah menyebutkan agar menjadikan lahan tersebut tidak kumuh atau boleh membangun asalkan keadaannya bersih. Hal ini dianggap warga penyewa, boleh untuk dibangun. Mereka tidak menyadari bahwa isi perjanjian menyatakan tidak boleh membangun bangunan permanen;
- menurut hasil interview yang penulis lakukan terhadap warga penyewa, sebagian besar dari mereka tidak mengetahui kalau membangun secara permanen adalah melanggar perjanjian. Bahkan penyewa yang baru saja menyewa tidak mengetahui kalau tanah tersebut milik Jasa Marga. Di samping itu mereka menyebutkan bahwa bangunan yang dilakukannya tidak secara permanen, sebab hanya menggunakan batako yang di lapisi campuran semen dan pasir sehingga terkesan kokoh dan permanen.

Menanggapi hal ini Kepala Cabang PT Jasa Marga (Persero), Ir. David Wijayatno menyebutkan bahwa dalam hal pemanfaatan tanah kosong, yang paling penting harus dipegang oleh penyewa adalah adanya pengakuan. Pengakuan di sini

artinya pihak penyewa mengakui bahwa tanah kosong tersebut adalah bukan milik pribadinya melainkan milik Jasa Marga²³. Sebab dengan adanya pengakuan tersebut memungkinkan terjalinnya kerjasama yang baik dan menghindarkan penyerobotan hak atas tanah serta pelanggaran lainnya, dan ternyata seluruh warga penyewa mengakui, bahkan siap apabila sewaktu-waktu lahan tersebut dibutuhkan untuk pengembangan jalan tol. Sedangkan Kepala Bagian Operasi, Eddy Badru Jaman, S.T, menyebutkan bahwa silahkan memanfaatkan tanah kosong yang ada, asalkan tidak mengganggu konstruksi jalan tol dan kenyamanan pemakai jalan²⁴.

Mengenai pelanggaran dengan mendirikan bangunan permanen, menurut penulis hal ini merupakan pelanggaran yang jelas dilakukan dengan sengaja, sebab untuk membangun diperlukan biaya yang cukup besar dan waktu yang relatif lama, seharusnya meminta ijin terlebih dahulu. Untuk pihak yang menyewakan seharusnya tahu dan segera mengambil tindakan. Kalau sudah terlanjur berdiri bangunan permanen, menurut penulis sebenarnya belum terlambat untuk menyelesaikan permasalahannya. Kembali pada perjanjian awal, maka sudah barang tentu pihak penyewa yang melanggar perjanjian harus menanggung segala resiko yang terjadi, apabila jalan kekeluargaan sulit ditempuh, maka jalan pengadilan harus ditempuh.

- Untuk pelanggaran pengalihan hak dan jenis usaha
 - usaha yang lama kurang laku ;

²³ Wawancara dengan Kepala Cabang PT Jasa Marga (Persero) Cab. Semarang, Ir.David Wijayatno, Senin, 9 Agustus 2004

²⁴ Wawancara dengan Kepala Bagian Operasi PT Jasa Marga (Persero) Cab. Semarang, Eddy Badru Jaman, ST, pada hari Senin tanggal 9 Agustus 2004

- menurut hasil interview yang penulis lakukan terhadap warga penyewa, sebagian besar dari mereka tidak mengetahui kalau mengalihkan hak dan jenis usaha adalah melanggar perjanjian.

Seharusnya Kopkar Jasa Pakarti setelah tahu terjadi kegiatan mengulangsewakan, segera menindaklanjuti dengan membatalkan perjanjian, tentu saja disertai pembayaran kerugian oleh pelanggar.

IV.4. Usaha Untuk Mengatasi / Tindakan Hukum PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang Apabila Ada Pelanggaran Isi Perjanjian Oleh Warga Penyewa

Sebagai pemilik tanah kosong yang disewakan, sudah sepantasnya PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang mempertahankan kekuasaannya. Termasuk didalamnya mengatasi permasalahan apabila ada pelanggaran yang dilakukan warga penyewa. Menurut Ir. David Wijayatno, Kepala Cabang PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang, pihaknya sudah menyerahkan sepenuhnya pada Koperasi Karyawan Jasa Pakarti melalui perjanjian kerjasama, jadi seharusnya yang mengatasi adalah pihak Koperasi Karyawan Jasa Pakarti. Kecuali apabila dalam perjanjian kerjasama tersebut dicantumkan, misalnya klausula mengenai keterlibatan PT Jasa Marga (Persero) apabila ada pelanggaran yang dilakukan warga penyewa.²⁵ Sampai dengan penulisan tesis ini, pihak PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang melalui Koperasi Karyawan Jasa Pakarti belum menyelesaikan permasalahan dengan tuntas. Jadi pelanggaran yang dilakukan warga penyewa masih terjadi.

²⁵ loc cit

BAB V

PENUTUP

V.1. Kesimpulan

Dari penjelasan pada bab sebelumnya dapat diambil kesimpulan :

- dalam menyewakan tanah kosong yang dikuasainya, PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang mempunyai dasar hukum yang kuat, yaitu dengan adanya SK Direksi dan Peraturan Menteri maupun Peraturan Pemerintah mengenai tanah kosong
- ada beberapa alasan sehingga menyebabkan warga penyewa melakukan pelanggaran, antara lain :
 - ingin agar konsumen yang datang lebih nyaman, sebab bangunannya bersih, bagus, sebelumnya terkesan kumuh, kurang higienis ;
 - konsumen lebih ramai ;
 - ada salah satu penyewa membangun, ternyata didiamkan / tidak ada teguran dari pihak pemilik lahan / PT. Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang ;
 - ingin usahanya terkesan profesional, tidak asal – asalan, caranya yaitu dengan mengubah penampilan bangunan usahanya ;
 - usaha yang lama kurang laku ;

- Pemilik Hak Atas Tanah, yaitu PT Jasa Marga (Persero), sudah menyerahkan sepenuhnya kepada Koperasi Karyawan Jasa Pakarti untuk melakukan tindakan hukum, melalui perjanjian kerjasama, sehingga apabila ada pelanggaran oleh warga penyewa tanggung jawab sepenuhnya ada pada Kopkar Jasa Pakarti.

V.2 Saran - saran

- Agar selalu selektif apabila ada warga yang akan menyewa tanah kosong untuk tempat usaha.
- Apabila diketahui ada pelanggaran yang dilakukan warga penyewa agar cepat ditindaklanjuti.
- Selalu menggunakan jasa Notaris untuk membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kosong, agar mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga apabila ada wanprestasi pelaksanaan eksekusi lebih cepat dan mudah.
- Untuk perjanjian kerjasama antara PT Jasa Marga (Persero) Cabang Semarang dengan Kopkar Jasa Pakarti berikutnya, agar ditambah klausula mengenai keterlibatan PT. Jasa Marga apabila ada pelanggaran yang dilakukan oleh warga penyewa.
- Dalam perjanjian sewa menyewa seyogyanya dipertegas mengenai tanggung jawab dan penerapan sanksi atas pelanggaran dari isi perjanjian, sehingga perjanjian tersebut memaksa untuk di taati bagi para pihak.

- Apabila terjadi wanprestasi sebaiknya diselesaikan melalui jalur musyawarah untuk mufakat, agar tidak memakan waktu dan biaya yang besar dalam penyelesaiannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2003;

-----, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, Edisi Revisi 2002

Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, PT Gramedia, Jakarta, 1981;

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990;

Patrik, Poerwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian & Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994;

-----, *Azas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Fakultas Hukum Undip, Semarang, 1982;

Prakoso, Djoko, *Dasar Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT Bina Aksara, Jakarta, 1984;

Satrio, J, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996;

-----, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993;

Setiawan, R, *Pokok-Pokok Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987;

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984;

UPT-PUSTAK-UNDIP

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988;

Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, 1995;

-----, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, 1997;

-----, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1982;

Suryodiningrat, R.M, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, Tarsito, Bandung, 1985;

-----, *Perikatan-Perikatan Bersumber Undang-Undang*, Tarsito, Bandung, 1982;

Sutrisno, Hadi, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1980;

Van der Burght, Gr, *Buku Tentang Perikatan*, Penyadur : Drs.F.Tengker, SH, CN; Editor : Dr.Wila Chndrawila Supriadi, SH, Penerbit CV Mandar Maju, Bandung, 1999;

Vredenberg, J, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, PT Gramedia, Jakarta, 1980.

Peraturan perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Buku Ke Tiga Tentang Perikatan)

Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1990 Tentang Jalan Tol

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong Untuk Tanaman Pangan