

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Gula sangat dibutuhkan sebagai salah satu bahan pokok dalam kehidupan manusia. Gula sangat dibutuhkan oleh setiap orang sebagai zat pemanis makanan atau minuman. Untuk menghasilkan gula diperlukan proses yang panjang mulai dari penyiapan bahan baku yaitu tebu sampai dengan proses pengolahan. Tebu sebagai bahan baku pembuat gula diperoleh dengan cara menanam dan untuk menanamnya memerlukan tanah atau lahan. Pabrik gula (PG) biasanya tidak memiliki lahan untuk penanaman tebu, sedangkan untuk setiap tahunnya pabrik gula dituntut untuk memproduksi gula dengan jumlah yang besar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan gula.

Dengan terbatasnya lahan yang dimiliki oleh pabrik gula, maka pabrik gula berusaha mengadakan perjanjian dengan pemilik tanah yakni berupa perjanjian sewa menyewa tanah. Dengan adanya perjanjian tersebut maka diantara para pihak akan timbul hak dan kewajiban. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara pemilik tanah dengan pabrik gula (PG), dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum diantara kedua belah pihak.

Namun dalam praktik perjanjian sewa menyewa tanah tersebut ada kalanya pihak Pabrik Gula, tidak dapat memenuhi kewajiban baik itu disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian yang disebut wanprestasi ataupun disebabkan oleh *overmacht* yaitu peristiwa di luar batas kemampuan. Sebagai

contoh dari wanprestasi adalah panen yang tidak tepat waktu sedangkan waktu sewa telah berakhir (akibat kelalaian pabrik gula) sehingga hal ini akan merugikan pemilik tanah dan sebagai contoh dari *overmacht* adalah kebakaran kebun tebu yang siap panen baik yang dilakukan oleh pihak ketiga maupun karena faktor alam, misalnya kemarau yang sangat panjang yang menyebabkan kebakaran kebun tebu akibat gesekan antara dedaunan tebu yang kering.

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII Pasal 1548-1600 KUHPP. Istilah “sewa” dilihat dari pemilik benda, dapat diartikan sejumlah uang yang diterima oleh pemilik benda sebagai imbalan pemakaian benda miliknya itu. Istilah “menyewa”¹ dilihat dari pihak pemakai benda, dapat diartikan pemakaian benda yang diserahkan oleh pemiliknya sebagai imbalan pembayaran sewa. Pengertian sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUHP adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewakan mengikat diri untuk menyerahkan benda guna dinikmati selama waktu tertentu dan penyewa mengikat diri untuk membayar sewa yang telah disepakati

Perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu banyak dilakukan antara pemilik tanah dengan pihak pabrik gula, baik di Daerah Istimewa Yogyakarta maupun daerah - daerah lain di sekitarnya. Perjanjian sewa menyewa ini dilakukan baik antara pemilik tanah perseorangan maupun kelompok tani dengan pabrik gula. Perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu ini dalam kasus yang ditemui di lapangan sering dijumpai

¹ Abdulkadir Muhammad, perjanjian baku dalam praktek perusahaan perdagangan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 73

kasus – kasus antara lain panen yang tidak tepat waktu sedangkan jangka waktu sewa telah berakhir dan pabrik gula terlambat membayar harga sewa tanah. Panen yang tidak tepat waktu akan merugikan petani pemilik tanah yang seharusnya lahan pertaniannya dapat ditanami dengan jenis tanaman lain selain tebu misalnya padi, jagung dan sebagainya. Hal ini terkadang memicu terjadinya sengketa antara pemilik tanah dengan pabrik gula, yang mengakibatkan pemilik tanah kemudian enggan menyewakan tanahnya kembali untuk penanaman tebu. Hal tersebut akan berdampak pada kesulitan pabrik gula dalam memperoleh bahan baku pembuatan gula yaitu tebu yang mengakibatkan naiknya harga gula di pasaran.

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat dan bangsa Indonesia yang wajib dijaga dan dilestarikan serta dikembangkan potensinya agar tetap menjadi sumber dan penunjang hidup bagi rakyat dan bangsa serta makhluk hidup lainnya demi kelangsungan dan peningkatan kualitas hidup itu sendiri. Pancasila sebagai falsafah bangsa Indonesia memberikan keyakinan kepada rakyat dan bangsa Indonesia bahwa kebahagiaan hidup tercapai jika didasarkan atas keselarasan, keserasian dan keseimbangan, baik dalam hubungan manusia dengan manusia, manusia dengan alam, maupun manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa. Hubungan tersebut harus dibina dan dikembangkan agar tetap dalam keserasian, keselarasan dan keseimbangan yang dinamis. Undang - Undang Dasar Tahun 1945 merupakan landasan konstitusional bangsa Indonesia mewajibkan agar sumber daya alam dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, yang

harus dinikmati generasi sekarang dan generasi yang akan datang secara berkelanjutan

Penulis tertarik mengangkat kasus ini untuk dijadikan judul dalam skripsi karena banyak petani dan pemilik tanah yang tidak mengetahui bagaimanakah prosedur yang seharusnya dilakukan dalam rangkaian suatu perjanjian terutama perjanjian sewa menyewa tanah agar tidak terjadi kerugian antara kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu. Berdasarkan atas permasalahan penulis tertarik untuk mengangkat menjadi judul skripsi ini, **“Beberapa masalah hukum yang muncul dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul”**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul?
2. Betulkah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut atau sebaliknya telah terjadi *overmacht*?
3. Bagaimanakah penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan Pabrik Gula Madukismo di Kabupaten Bantul.

2. Untuk mengetahui betulkah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut atau sebaliknya telah terjadi *overmacht*.
3. Untuk mengetahui bagaimanakah penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan Pabrik Gula Madukismo di Kabupaten Bantul.

D. Kerangka Pemikiran

Burgerlijk Wetboek (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)² mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, dimana hal tersebut mengatur dan memuat tentang hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak tertentu.

Pasal 1313 KHUPerdata menentukan bahwa perjanjian dapat diartikan, “adanya janji antara seorang atau lebih untuk melaksanakan suatu hal, dan dengan adanya hubungan hukum antara seseorang atau lebih itu timbullah perikatan, karena pihak yang satu terikat dengan pihak yang lain demikian juga sebaliknya.”

Rumusan perjanjian pada Pasal 1313 KUHPerdata ini oleh para ahli hukum dianggap memiliki banyak kekurangan di satu pihak terlalu luas dan di pihak lain kurang lengkap. Suatu perjanjian terdiri dari serangkaian perkataan-

² R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, cetakan kedua puluh sembilan, 1999 , hlm. 323

perkataan. Oleh karena itu, untuk menangkap isi perjanjian perlu diadakan penafsiran, sehingga jelas diketahui maksud-maksud pihak ketika mengadakan perjanjian itu. Menurut mariam Darus Badruzaman, Undang–Undang memberikan beberapa pedoman dalam menafsirkan perjanjian, yaitu:³

a. Kata-kata jelas

Pasal 1342 KUHPerdara

Jika kata – kata suatu persetujuan jelas tidaklah diperkenankan untuk menyimpang dari padanya dengan jalan penafsiran.

b. Kebiasaan sebagai elemen perjanjian

Pasal 1347 KUHPerdara

Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam persetujuan, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

c. Penafsiran sistematis

Pasal 1348 KHUPerdara

Semua janji yang dibuat dalam suatu persetujuan harus diartikan dalam hubungan satu sama lain. Setiap perjanjian harus ditafsirkan dalam rangka persetujuan sebelumnya.

d. Ada keraguan

Pasal 1349 KUHPerdara

³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2001, hlm. 65

Jika ada keragu-raguan maka suatu persetujuan harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikannya suatu hal dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu.

e. Penafsiran maksud kepada dua pihak ⁴

Pasal 1350 KUHPerdara

Meskipun bagaimana luasnya kata-kata dalam mana suatu persetujuan disusun, namun persetujuan itu hanya meliputi hal-hal yang nyata-nyata dimaksudkan oleh kedua belah pihak sewaktu membuat persetujuan.

f. Penafsiran tidak membatasi maksud para pihak

Pasal 1351 KUHPerdara

Jika seseorang dalam suatu persetujuan menyatakan suatu hal untuk menjelaskan perikatan, tidak dapatlah ia dianggap bahwa dengan demikian hendak mengurangi maupun membatasi kekuatan persetujuan menurut hukum dalam hal-hal yang tidak dinyatakan.

Menurut R. Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang ditulis atau diucapkan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah

⁴ *Ibid.*

bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan sedangkan definisi perikatan itu sendiri adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang, atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁵

Menurut Teori Ilmu Hukum, hukum perjanjian digolongkan ke dalam Hukum tentang Diri Seseorang dan Hukum Kekayaan.⁶ Hal ini merupakan perpaduan antara kecakapan seseorang untuk bertindak serta berhubungan dengan hal-hal yang diatur dalam suatu perjanjian yang dapat berupa sesuatu yang dinilai dengan uang. Keberadaan suatu perjanjian atau yang saat ini lazim dikenal sebagai kontrak, tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai adanya suatu perjanjian/kontrak seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPPerdata, antara lain sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomsrecht*.⁷ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling

⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1

⁶ S.Imran, *Asas-Asas dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis pada Hukum Perjanjian*, <http://www.legalitas.org> (Indonesian legal information, diakses tanggal 22 April 2010 jam 20.00 wib)

⁷ Salim H.S, "*Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*," Sinar Grafika, Cet. II, Jakarta 2004, hlm. 3

berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁸ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum disebabkan karena timbulnya hak dan kewajiban, dimana hak merupakan suatu kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban. Adapun unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian/kontrak dapat dikemukakan sebagai berikut:⁹

a. Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sementara kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam

⁸ R. Subekti, "*Hukum Perjanjian*," PT. Intermasa, Cet. XII, Jakarta, 1990, hlm. 1.

⁹ Salim H.S, *op.cit*, hal. 4.

masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya.

Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

b. Subyek hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtperson*. *Rechtperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang.

c. Adanya Prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal sebagai berikut pertama, memberikan sesuatu; kedua, berbuat sesuatu; dan ketiga, tidak berbuat sesuatu.

d. Kata sepakat

Kata sepakat ialah persesuaian pernyataan kehendak antara pihak.

e. Akibat hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.

Akibat dari perjanjian menimbulkan asas-asas:¹⁰

a. Perjanjian yang sah adalah undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Pasal 1338 disebutkan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,

¹⁰ Marian Darul Badruzaman, *op.cit*, hlm. 82 - 89

persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik.” Pasal ini disebutkan istilah “semua” terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. Kata semua dimaksudkan bukan hanya semata-mata perjanjian bernama akan tetapi juga meliputi perjanjian tidak bernama. Istilah “secara sah”, menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua perjanjian yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang -undang terhadap para pihak dan disini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.

b. Asas kebebasan berkontrak

“Sepakat mereka mengikatkan diri” adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga dengan asas otonomi “konsensualisme” yang menentukan adanya (*raison d’etre, het bestaan waarde*) perjanjian. Kebebasan berkontrak adalah salah satu asa yang paling penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini adalah wujud dari kehendak bebas, pancaran hak-hak asasi manusia. Asas ini berlatar belakang pada faham individualisme yang lahir dalam zaman Yunani diteruskan oleh kaum “*epicuristen*” dan berkembang pesat dalam zaman *Renaissance*. Menurut paham individualism setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Di dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam kebebasan berkontrak.

c. Asas konsensualitas

Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata penyebutnya tegas yang mengandung arti kemauan (*will*) para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Pasal 1338 KUHPerdara ditemukan dalam istilah “semua” yang menunjukkan bahwa setiap orang diberikan kesempatan untuk menyatakan keinginan (*will*) yang dirasakannya baik untuk menciptakan perjanjian.

d. Asas kepercayaan (*vertrou wens beginsel*)

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau memenuhi prestasinya dibelakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak.

e. Asas kekuatan mengikat

Di dalam perjanjian terdapat suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak dalam perjanjian tidak semata-mata terbatas pada apa yang di perjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki atau kebiasaan dan kepatutan serta moral.

f. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menetapkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan

mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

g. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi melalui kekayaan debitur namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu.

h. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

i. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perilaku wajar dari suatu perubahan. Sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk gugat kontra prestasi. Dari pihak debitur hal ini terlihat juga di dalam *zaakwaarheming*, dimana seorang yang melakukan suatu perubahan dengan sukarela (moral) yaitu yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan merealisasikan perubahan juga. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata.

j. Asas Kepatutan

Asas ini ditunjukkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata, asas kepatutan disini berkaitan mengenai isi perjanjian.

Suatu perjanjian adakalanya salah satu pihak tidak melakukan suatu prestasi atau yang sering disebut dengan wanprestasi. Bentuk-bentuk wanprestasi yaitu:¹¹ (1) tidak memenuhi prestasi sama sekali, (2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu; (3) Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

Menurut ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara dapat dikatakan bahwa debitur dinyatakan wanprestasi apabila sudah ada somasi. Pasal 1238 disebutkan bahwa, “si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan itu sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyertakan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan pembayaran harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu – waktu yang di tentukan. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu “hak perseorangan” terhadap orang yang menyewakan barang.¹²

Pasal 1548 KUHPerdara di sebutkan bahwa sewa menyewa dapat didefinisikan suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan suatu barang selama

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit*, hlm. 10

¹² R. Subekti, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, Penerbit Intermasa, Cetakan XXIV, Jakarta, 1985, hlm. 164

waktu tertentu dan dengan bayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.

Aturan yang berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah terdapat dalam bab ketujuh bagian kedua dalam Pasal 1550 sampai dengan Pasal 1580 KUHPerdara. Pasal 1550 menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu (1) menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (2) memelihara barang yang disewakan kepada si penyewa (3) memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa. Pasal 1551 menyebutkan tentang kewajiban penyewa. Dalam pasal ini disebutkan bahwa pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan – pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan – pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa. Lebih lanjut dalam pasal 1552 disebutkan pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa jika cacat – cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Pasal 1560 KUHPerdara menyebutkan bahwa (1) si penyewa harus menepati dua kewajiban utama yaitu untuk memakai barang yang disewa

sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan, (2) untuk membayar harga sewa pada waktu - waktu yang telah ditentukan.

Pasal 1575 KUHPerdara disebutkan bahwa Perjanjian sewa menyewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan, maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa. Sedangkan Pasal 1576 KUHPerdara disebutkan bahwa dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya. jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Overmacht atau keadaan memaksa atau yang dalam bahasa Inggris disebut *force majeure* adalah suatu keadaan yang tidak dapat atau yang tidak dapat diketahui sebelumnya, yang menyebabkan kesukaran dalam pelaksanaan kontrak, yang menyebabkan terhalangnya pemenuhan perikatan. *Overmacht* diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara. Kedua pasal ini terdapat dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi. Dasar pembuat undang-undang dimasukkannya *overmacht* dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi adalah suatu alasan untuk membebaskan seseorang dari kewajiban membayar

ganti rugi. Menurut undang-undang ada 3 (tiga) elemen yang harus dipenuhi untuk keadaan memaksa, yaitu:¹³ (1) tidak memenuhi prestasi; (2) ada sebab yang terletak diluar kesalahan debitur, (3) Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan dapat dipertanggungjawabkan pada debitur.

Apabila terjadi *overmacht* dan memenuhi unsur a dan c, maka *overmacht* ini disebut *absolute overmacht* atau keadaan memaksa yang bersifat obyektif. Dasarnya adalah ketidakmungkinan (*impossibility*) memenuhi prestasi karena bendanya lenyap/musnah. Jika terjadi *overmacht* yang memenuhi unsur b dan c, keadaan ini disebut *relatieve overmacht* atau keadaan memaksa yang bersifat subyektif. Dasarnya ialah kesulitan memenuhi prestasi karena ada peristiwa yang menghalangi debitur untuk berbuat.¹⁴

Debitur tidak harus menanggung risiko dalam keadaan memaksa maksudnya debitur baik berdasarkan undang-undang, perjanjian maupun menurut pandangan yang berlaku dalam masyarakat, tidak harus menanggung risiko. Selain itu karena keadaan memaksa, debitur tidak dapat menduga akan terjadinya peristiwa yang menghalangi pemenuhan prestasi pada waktu perjanjian dibuat. Klausula *overmacht* atau *force majeure* biasa dicantumkan dalam pembuatan perjanjian atau kontrak dengan maksud melindungi pihak-pihak. Hal ini terjadi apabila terdapat bagian dari perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan karena sebab-sebab yang berada di luar kontrol para pihak dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sewajarnya.

¹³ <http://www.santoslolowang.com/hukum/overmacht-force-majeure-keadaan-memaksa/> diakses tanggal 3 Juli 2011 jam. 11.45 WIB

¹⁴ <http://notariat-unpad.blogspot.com/2008/04/overmacht.html> diakses tanggal 3 Juli 2011 Jam 12.00 WIB

Dalam pencantuman klausula *overmacht* biasanya terdapat penekanan kepada keadaan memaksa yang berada di luar kekuasaan para pihak. Dalam keadaan yang demikian, tidak ada pihak yang dibebankan tanggung jawab atau risiko untuk setiap kegagalan atau penundaan terhadap pelaksanaan kewajiban sesuai dengan kontrak. Keadaan memaksa menimbulkan berbagai akibat, yaitu¹⁵

- a. kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi;
- b. debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi;
- c. risiko tidak beralih kepada debitur;
- d. kreditur tidak dapat menuntut pembatalan pada perjanjian timbal balik.

E. METODE PENELITIAN

1. Obyek Penelitian

Obyek penelitian adalah beberapa masalah hukum yang muncul dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul.

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini meliputi:

- a. General Manager Pabrik gula Madukismo Yogyakarta
- b. Pemilik tanah/petani yang tanahnya disewakan untuk penanaman tebu di kabupaten Bantul

3. Metode pendekatan

¹⁵ *Ibid.*

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dimana data-data yang diperoleh dari studi pustaka akan dikembangkan dengan data-data yang diperoleh di lapangan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan masalah hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk pendekatan praktis, pendekatan ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya, antara undang-undang dengan UUD, antara regulasi dan undang-undang.¹⁶

4. Bahan hukum

- a. Bahan hukum primer, terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- b. Bahan hukum sekunder, berupa literature - literatur yang terdiri dari buku - buku, makalah, jurnal.
- c. Bahan hukum tersier, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder meliputi kamus besar bahasa Indonesia, kamus Hukum, dan kamus bahasa Inggris.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara:

¹⁶ M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Pt. Raja Grafindo Persada Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 58

a. Wawancara

Wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan bertanya secara langsung informen atau pihak yang berkompeten dalam suatu permasalahan.¹⁷ Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan general manajer pabrik Gula Madukismo dan petani/pemilik tanah yang tanahnya disewakan untuk penanaman tebu.

b. Studi Pustaka/dokumen

Yakni dengan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

6. Analisis bahan hukum

Setelah bahan hukum terkumpul dari hasil penelitian kemudian disusun secara sistematis dan analisis secara deskriptif kualitatif. Analisis kualitatif yaitu pengambilan data yang bersifat khusus serta ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas. Analisis deskriptif yaitu penulis berusaha menjelaskan dan menggambarkan secara tepat dan jelas sesuatu yang diperoleh dari teori maupun dari hasil penelitian lapangan yang kemudian diambil kesimpulannya.

F. Pertanggungjawaban Sistematika penulisan

untuk mengorganisasikan gagasan-gagasan menjadi tulisan ilmiah akademik yang utuh dan sistematis, maka sistematika penulisan skripsi ini disusun

¹⁷ Sugiarto, Dergibson, Siagian Lasmono, Tri Sumaryanto, Deny S. Oetomo, *Tekhnik Sampling*, Gramedia Pustaka utama, Jakarta, 2001, hlm. 17

mengikuti model pembabab (bab perbab). Isinya terdiri dari empat bab yakni bab -1 pendahuluan, bab-2 tinjauan pustaka, bab-3 hasil kajian tentang beberapa permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu, bab-4 penutup.

Bab 1 pada intinya menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kajian teori/tinjauan pustaka dan terakhir metode penelitian. Pada bab ini pada intinya penulisingin mengutarakan gagasan-gagasan awal penulisan skripsi dan juga isu-isu yang berkembang terkait dengan permasalahan yang diangkat sehingga layak dan penting untuk dilakukan penelitian. penulis mengambil fokus penelitian pada beberapa masalah hukum yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu. Dipilihnya fokus tersebut karena menurut dugaan penulis bahwa masalah yang diangkat bisa terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

Bab-2 pada intinya menguraikan tentang kajian teoritik tentang perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa menyewa, wanprestasi dalam perjanjian dan *overmacht*. kajian teoritik ini pada dasarnya membahas dasar-dasar teori yang digunakan untuk analisis atas permasalahan studi.

Bab -3 menguraikan tentang pembahasan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul. Uraian pada pembahasan ini pada intinya menjawab pertanyaan penelitian pertama. pertanyaan pertama mempertanyakan bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul. Jawaban

pertanyaan tersebut diuraikan secara jelas yang dimulai dengan menguraikan gambaran pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan pabrik gula Madukismo, bentuk dan isi perjanjian yang dilakukan dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara pabrik gula dengan pemilik tanah dan/atau petani di Kabupaten Bantul. selain uraian jawaban pertanyaan pertama, dalam bab ini juga menguraikan jawaban atas pertanyaan kedua yakni Betulkah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut atau sebaliknya telah terjadi *overmacht* serta pertanyaan ketiga yakni Bagaimanakah penyelesaian permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu di Kabupaten Bantul. Kedua jawaban diuraikan berdasarkan keterangan beberapa narasumber dari berbagai pihak yakni staf bagian tanaman Pabrik Gula Madukismo, petani dan/atau pemilik tanah yang tanahnya disewa oleh pabrik gula untuk penanaman tebu dan terakhir penulis menguraikan tentang penyelesaian apabila terjadi *overmacht* dan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dengan Pabrik Gula di Kabupaten Bantul.

Bab-4 merupakan bagian penutup yang berisi kesimpulan, saran. kesimpulan studi pada intinya merupakan jawaban-jawaban padat atas permasalahan-permasalahan yang diajukan berdasarkan hasil analisis dan pembahasan di bab-bab sebelumnya. Saran berisi masukan-masukan atau rekomendasi studi tentang dampak temuan-temuan studi baik secara teoretis maupun praktis.