

IVENTARISASI MASALAH HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DI DESA SINGAKERTA KECAMATAN UBUD

Oleh:

Gede Parartha

I Wayan Wiryawan

Dewa Gde Rudy

Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Masalah yang diteliti dalam tulisan ini adalah menyangkut masalah-masalah hukum apa saja yang muncul dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Singakerta Kecamatan Ubud, serta bagaimana mekanisme penyelesaiannya dari masalah-masalah hukum tersebut. Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris dengan pendekatan utamanya adalah pendekatan fakta.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masalah-masalah hukum yang muncul dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Singakerta adalah menyangkut perjanjian sewa tanpa persetujuan/pengetahuan ahli waris lainnya, perpanjangan sewa, keterlambatan dan pengurangan harga sewa. Penyelesaian atas masalah-masalah hukum dilakukan secara musyawarah melalui proses negosiasi.

Kata Kunci: Inventarisasi, Masalah Hukum, Perjanjian Sewa Menyewa.

ABSTRACT

Problem examine in this paper is concern about legal issues appears in the land lease agreement on Singakerta village Ubud, and how the settlement of the legal issues. This research included in empirical legal research with the approach to the facts.

Research results show that the legal issues that arise in the land lease agreement on Singakerta village is concerning the lease agreement without the consent of other heirs, lease extension, delay and reduction in rental rates. Legal issues solving is done by consensus through negotiation process.

Key words: inventory, legal issues, lease agreement.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sewa menyewa adalah merupakan kegiatan dilapangan perjanjian, yang melibatkan orang yang satu dengan orang yang lain, dimana diantara mereka mengadakan perjanjian terhadap obyek sewa yang sudah disepakati bersama.

Sewa menyewa (*huur en verhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (*volledige genot*).¹

Perjanjian sewa menyewa tanah tumbuh dan berkembang di Desa Singakerta Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar karena tuntutan dan kebutuhan masyarakat. Penyewa membutuhkan tanah sebagai tempat usaha dengan jalan menyewanya kepada pemilik tanah.

Fokus penelitian dalam tulisan ini untuk menginventarisir masalah-masalah hukum dan mekanisme penyelesaiannya dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Singakerta Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar.

1.2. Tujuan

Tujuan dari penulisan karya tulis ini adalah untuk mengetahui masalah-masalah hukum yang muncul dan terjadi serta penyelesaiannya dalam perjanjian sewa menyewa tanah dalam prakteknya di Desa Singakerta Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar.

II. ISI MAKALAH

2.1. Metode Penelitian

Dalam penulisan ini jenis penelitiannya adalah penelitian hukum dengan aspek empiris, dimana permasalahan dikaji secara yuridis empiris, yang maksudnya mencari ketidaksesuaian atau kesenjangan teori dengan dunia nyata.² Pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan fakta.

2.2. Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Masalah hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Singakerta Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar

¹ M. Yahya Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung. h. 220

² Ronny Hanitidjo Soemitro, 1995, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Indonesia, Jakarta. h.

Salah satu unsur sewa menyewa adalah adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.³ Masalah hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Singakerta Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar adalah:

- a. Tanah obyek sewa disewakan tanpa persetujuan ahli waris.
- b. Keterlambatan pembayaran harga sewa.
- c. Pengurangan/pemotongan pembayaran harga.

2.2.2 Mekanisme penyelesaian terhadap masalah hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Singakerta Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar

Pada dasarnya setiap interaksi dan transaksi dalam masyarakat yang melibatkan dua pihak atau lebih dengan suatu perikatan atau perjanjian berpotensi menimbulkan konflik.⁴ Suatu konflik/sengketa yang bersumber dari masalah hukum selanjutnya memerlukan suatu penyelesaian secara tuntats.

Sudah umum diketahui oleh masyarakat, bahwa penyelesaian suatu sengketa pasti melalui lembaga peradilan umum. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Singakerta Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar, penyelesaian atas masalah-masalah hukum yang terjadi diselesaikan tidak melalui pengadilan, melainkan diselesaikan secara musyawarah melalui proses negosiasi yang melibatkan pemilik tanah dan penyewa.

III. KESIMPULAN

1. Masalah-masalah hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Singakerta Kecamatan Ubud Kabupaten Gianyar adalah menyangkut :
 - a) Tanah obyek sewa menyewa diseakan tanpa persetujuan ahli waris lainnya.
 - b) Perpanjangan waktu sewa.

³ Salim HS, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.h. 3.

⁴ Sri Redjeki Hartono, 2007, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang.h. 181.

- c) Keterlambatan pembayaran harga sewa.
 - d) Pengurangan/ pemotongan pembayaran harga sewa.
2. Penyelesaian atas masalah-masalah hukum yang terjadi tidak diselesaikan melalui lembaga peradilan umum, melainkan di selesaikan secara musyawarah melalui proses negosiasi yang melibatkan pemilik tanah dan penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- M. Yahya Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Ronny Hanitidjo Soemitro, 1995, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Indonesia, Jakarta.
- Salim HS, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sri Redjeki Hartono, 2007, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*), Soedharyo Soimin, 1995, Sinar Grafika, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.