

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DAERAH

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perihal perikatan mempunyai arti lebih luas dari kata perjanjian. “Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang.”¹ Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang.

Perjanjian merupakan sumber perikatan disamping sumber-sumber yang lainnya yang juga dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melaksanakan sesuatu. Mengenai perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dalam rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat beberapa pendapat mengenai pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh para sarjana hukum, diantaranya dikemukakan oleh Subekti yaitu: “perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana

¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.42

dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”² Sedangkan menurut R. Setiawan memberikan pengertian bahwa: “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”³ Menurut Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa “perjanjian adalah hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum.”⁴ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari beberapa pengertian perjanjian tersebut, apabila diperhatikan mengandung unsur-unsur dari sebuah perjanjian, yaitu sebagai berikut:⁵

a. Adanya pihak, sedikitnya dua orang

Para pihak dalam perjanjian ini disebut sebagai subjek perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subjek perjanjian ini harus berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Adanya perjanjian para pihak

Perjanjian antara pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat subjek dan objek perjanjian. Perjanjian tersebut biasanya ditunjukkan dengan penerimaan syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya. Apa yang ditawarkan dan perundingan itu pada umumnya mengenai syarat-syarat dan mengenai objek dari perjanjian.

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai

Tujuan yang hendak dicapai dari suatu perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak. Kebutuhan pihak hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987, hlm.1

³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin, Bandung, 1999, hlm. 49

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.97

⁵ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hlm. 7

dengan pihak lain. Tujuan yang hendak dicapai juga tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Perjanjian kemudian menimbulkan adanya kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai sahnya perjanjian

Syarat-syarat tersebut sebenarnya merupakan isi dari perjanjian, karena dari syarat-syarat tersebut dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dari unsur-unsur tersebut ada hal yang perlu diperjelas, misalnya perubahan konsep perjanjian yang menurut paham Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan perjanjian hanya merupakan perbuatan, selanjutnya oleh para sarjana disempurnakan menjadi perbuatan hukum dan perkembangan terakhir dikatakan sebagai hubungan hukum. Jadi para ahli hukum perdata hendak menemukan perbedaan antara perbuatan hukum dengan hubungan hukum. Perbedaan ini bukan hanya mengenai istilahnya saja tetapi lebih kepada substansi yang dibawa oleh pengertian perjanjian itu.

2. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Syarat sah suatu perjanjian terdiri dari dua bagian yaitu bagian inti disebut *essensialia*, merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta, seperti perjanjian antara para pihak dan objek perjanjian. Bagian bukan inti, bagian ini dibagi lagi menjadi *naturalia* dan *accidentalialia*. *Naturalia* merupakan sifat bawaan dari perjanjian itu, sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian itu, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda

yang dijual. *Accidentalialia* merupakan sifat yang melekat pada perjanjian secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti domisili para pihak.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian ada 4 (empat) syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subjektif, karena menyangkut orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari yang dijanjikan itu. “Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perjanjian mengakibatkan dapat dibatalkan. Jika objeknya tidak dapat ditentukan atau causanya tidak halal perjanjiannya batal demi hukum.”⁶

1) Kesepakatan

Menurut I Ketut Oka Setiawan:⁷

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, artinya masing-masing pihak tidak mendapat tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya.

⁶ R. Setiawan, *Op.Cit.* hlm.57

⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.* hlm. 61

Mengingat kesepakatan harus diberikan secara bebas, maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan ada 3 (tiga) sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. Hal ini diatur dalam Pasal 1321 yang menyebutkan: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat ini diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Paksaan dalam hal ini haruslah berupa paksaan rohani (bukan fisik). Misalnya, akan diancam atau ditakut-takuti akan dibuka rahasianya. Lain halnya bila akan dilaporkan ke Pengadilan, tidaklah termasuk perjanjian itu cacat kesepakatannya, walaupun hal itu tergolong rohani (psikis), sebab Pengadilan merupakan tempat mencari keadilan, tidak layak ditakuti.

Penipuan, dinyatakan dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

Merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

Jadi, dalam hal jika ini satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.

2) Kecakapan

Kecakapan orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal

1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berikut. "Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap"

Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni orang-orang yang belum dewasa; mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; orang-orang perempuan dalam undang-undang, dan pada umumnya hal-hal yang ditetapkan oleh semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada umumnya orang yang dikatakan cakap menurut hukum apabila ia sudah dewasa, yaitu mencapai umur 21 tahun, atau sudah menikah. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa,
2. Mereka ditaruh dibawah pengampuan,
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan Undang-Undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-Undang telah membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Pasal 1330 menentukan siapa-siapa saja yang tidak cakap untuk membuat perjanjian. Namun, ketentuan ke-3 telah dihapus dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Karena Pasal 31

Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami istri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum

Menurut R. Setiawan:⁸

Seseorang adalah tidak cakap, apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna, seperti orang yang berada di bawah *curatele* dan perempuan yang bersuami.

Terdapat pula ketidakwenangan jika seseorang yang pada umumnya adalah cakap untuk mengikatkan dirinya, namun demikian tidak dapat melakukan perbuatan hukum tertentu.

Mengenai ketidakcakapan subjek hukum dalam melakukan perjanjian I Ketut Oka Setiawan membedakannya menjadi:⁹

- a. Ketidakcakapan untuk bertindak, yaitu orang-orang yang sama sekali tidak dapat membuat suatu perbuatan hukum yang sah
- b. Ketidakberwenangan untuk bertindak, yaitu orang yang tidak dapat membuat suatu perbuatan hukum tertentu dengan sah.

3) Hal Tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu”, maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek perjanjian itu diatur dalam Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: “Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang

⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin, Bandung, 1999, hlm. 61

⁹ I ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*, hlm.66

yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Perikatan yang objeknya tidak memenuhi Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah batal. Walaupun keadaan demikian hendaknya janganlah kita cepat-cepat menyatakan sesuatu itu batal.

4) Sebab Yang Halal

Menurut R. Setiawan “sebab adalah tujuan daripada perjanjian”.¹⁰ Sahnya *causa* dari suatu perjanjian ditentukan pada saat persetujuan dibuat. Kausa dalam hal ini bukanlah hubungan sebab akibat, bukan juga merupakan sebab yang merupakan sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian. Karena apa yang menjadi motif dari seseorang untuk mengadakan perjanjian itu tidak menjadi perhatian.

Kausa palsu adalah suatu *causa* yang diadakan oleh para pihak untuk menyelubungi kausa yang sebenarnya. Kausa tidak halal adalah *causa* yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam hal ini hendaknya dibedakan dengan motif.

Dalam bukunya I Ketut Oka Setiawan mengemukakan:¹¹

Yurisprudensi menafsirkan *causa* sebagai isi atau maksud dari perjanjian. *Causa* menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Karena hakim dapat menguji, apakah tujuan perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

¹⁰ R. Setiawan, *Op.Cit*, hlm.62

¹¹ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit*. hlm. 69

3. Berlakunya Suatu Perjanjian

Para pihak membuat perjanjian itu pada saat sama-sama berada pada satu tempat dan disanalah terjadinya kata sepakat, sehingga menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dengan disepakatinya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak yang membuatnya.

4. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Syarat perjanjian yang menyangkut kesepakatan dan kecakapan disebut syarat subjektif, sedangkan yang berkenaan dengan hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif. Masing-masing syarat tersebut membawa konsekuensi sendiri-sendiri. Apabila syarat subjektif perjanjian (kesepakatan dan kecakapan pihak-pihak) cacat atau tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak ke Pengadilan.

Kedua hal itu tidak begitu saja dapat diketahui oleh Hakim maka pembatalan haruslah diajukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan itu, dan bila diajukan mungkin saja disangkal oleh salah satu pihak, untuk itu diperlukan pembuktian. Jadi mengenai cacat subjektif dari suatu perjanjian, undang-undang menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan pembatalan.

Bila syarat objektif (hal tertentu dan sebab yang halal) tidak terpenuhi atau cacat, maka perjanjian itu menjadi batal demi hukum karenanya. Dalam hal ini secara hukum sejak semula tidak ada suatu perjanjian diantara mereka. Konsekuensi dari batal demi hukum ini tak dapatlah pihak yang satu menuntut pihak yang lain didepan hakim, karena jabatannya wajib menyatakan bahwa tidak pernah ada suatu perjanjian atau perikatan.

B. Perjanjian Sewa-Menyewa

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Pengertian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Menurut Subekti mengemukakan pengertian:¹²

Perjanjian sewa-menyewa adalah dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai

¹²Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta:2005, hlm. 164

selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.

Berdasarkan definisi di atas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kengunaannya.

Unsur *esensial* dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa, seperti halnya perjanjian perjanjian lain pada umumnya adalah perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah

sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.

Dalam perjanjian sewa-menyewa dikenal dengan adanya kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang terakhir harus membayar sewa. Barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan kata lain bahwa penyewa itu hanya penyerahan kekuasaan atas barang yang disewa.

2. Syarat Sah Perjanjian Sewa-Menyewa

Syarat sah perjanjian sewa-menyewa adalah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian pada umumnya yaitu dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dua hal yang pertama disebut sebagai syarat subjektif dan dua hal yang terakhir disebut syarat objektif. Suatu perjanjian sewa-menyewa yang mengandung cacat pada syarat subjektif akan memiliki konsekwensi untuk dapat dibatalkan. Dengan demikian selama perjanjian sewa-menyewa yang mengandung cacat subjektif ini belum dibatalkan, maka tetap mengikat para pihak layaknya perjanjian sewa-menyewa yang sah. Perjanjian sewa-menyewa yang memiliki cacat pada syarat obyektif (hal

tertentu dan causa yang halal), maka secara tegas dinyatakan sebagai batal demi hukum.

3. Berlakunya Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian Sewa-Menyewa adalah termasuk kedalam Perjanjian Konsensual, sebagaimana halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian lainnya, artinya perjanjian sewa-menyewa itu telah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga. Yang terpenting dalam Buku III Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Ketentuan yang ada pada Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat kebebasan untuk membuat kontrak atau perjanjian. Dalam hukum perdata pada dasarnya setiap orang diberi kebebasan untuk membuat perjanjian baik dari segi bentuk maupun isi, selama tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, kesusilaan, kepatutan dalam masyarakat.

4. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-Menyewa

a. Subjek Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa ini terdapat pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Yang dimaksud dengan subjek hukum ialah “suatu pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut

hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak.”¹³ Dapat juga dikatakan, “subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban.”¹⁴

Sebagai pendukung hak dan kewajiban, maka ia memiliki kewenangan untuk bertindak. Sudah tentu kewenangan bertindak disini harus menurut hukum. Sebab apabila seseorang melakukan perampasan hak sehingga mengakibatkan kematian perdata bagi orang lain walaupun termasuk mendukung hak, maka hal ini dilarang.

Menurut macamnya subjek hukum terdiri atas dua. Pertama manusia, kedua badan hukum. Sedangkan menurut hukum modern, setiap manusia, apakah dia itu warga negara atau negara asing, apakah dia itu laki-laki atau perempuan, tidak peduli apa yang menjadi agama dan kebudayaannya, seseorang dapat menjadi subjek hukum.

“Sebagai subjek hukum, manusia mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Dengan kata lain manusia mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum”¹⁵ misalnya membuat perjanjian sewa-menyewa. Namun

¹³ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, CV Rajawali, Jakarta, 1982, hlm.129

¹⁴ Dudu Duswara M, *Pengantar Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2001. hlm.32

¹⁵ *ibid*, hlm 33

demikian kewenangannya itu dibatasi oleh beberapa faktor dan keadaan tertentu, sehingga seseorang dapat dinyatakan wenang untuk melakukan tindakan hukum apabila dia itu telah dewasa dan sehat jiwanya serta tidak berada dalam pengampunan.

Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia. Dengan demikian, badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggota-anggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya.

Kalau dilihat dari pendapat tersebut badan hukum dapat dikategorikan sebagai subjek hukum sama dengan manusia disebabkan karena:

1. Badan hukum itu mempunyai kekayaan sendiri
2. Sebagai pendukung hak dan kewajiban
3. Dapat menggugat dan digugat di muka pengadilan
4. Ikut serta dalam lalu lintas hukumà bias melakukan jual beli
5. Mempunyai tujuan dan kepentingan.

Semuanya ini dilakukan oleh para pengurusnya. Badan hukum dibedakan dalam dua bentuk, yakni :

1) Badan hukum publik

Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau yang menyangkut kepentingan publik atau orang banyak atau negara umumnya.

2) Badan hukum privat

Badan hukum privat adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang menyangkut kepentingan pribadi orang di dalam badan hukum itu.

b. Objek Perjanjian Sewa-Menyewa

Objek Perjanjian Menurut Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja yaitu:¹⁶

Yang dimaksud dengan objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*). Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah, pohon, buku, mobil, dan sebagainya. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya. Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.

Sedangkan Menurut Dudu Duswara M. menjelaskan: ¹⁷

¹⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2013, hlm.84

¹⁷ Dudu Duswara M, *Op.Cit*, hlm 37

Objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi pokok suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh para subjek hukum. Objek hukum dapat juga disebut hak atau benda yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki subjek hukum.

Hak dibedakan menjadi dua, yaitu hak mutlak (absolut) dan hak nisbi (relatif). Hak mutlak adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang guna melakukan suatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan sebaliknya siapapun wajib menghormati hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud hak nisbi adalah suatu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk menuntut agar orang lain memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Benda dibedakan menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk kategori benda bergerak dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- a. Benda yang dapat bergerak sendiri, contoh hewani;
- b. Benda yang dapat dipindahkan, contoh meja, kursi;
- c. Benda bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, sero, bunga yang dijanjikan

Sedangkan yang termasuk kategori benda tidak bergerak pun dibedakan lagi menjadi tiga pula, yaitu:

- a. Benda tidak bergerak karena sifatnya, contoh tanah, rumah;
- b. Benda tidak bergerak karena tujuannya, contoh gambar kaca, alat percetakan yang ditempatkan di gedung;
- c. Benda tidak bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, hak numpang, hak usaha.

Objek sewa-menyewa meliputi semua jenis barang, baik yang tak bergerak ataupun yang bergerak dapat disewakan.

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Sewa-Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak, yaitu:

- 1) Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah:

- a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- c) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- d) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- e) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sementara menurut Prof. Subekti, pihak yang menyewakan diwajibkan:¹⁸

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm 91

- a) Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada penyewa;
- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
- c) Memberikan si penyewa kenikamatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

2) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- f) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri;
- g) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa para pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan dalam akibatnya antara sewa-menyewa secara tertulis dan sewa menyewa lisan. Dalam Pasal 1570

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Selain peraturan di atas, perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena salah satu pihak memutuskan perjanjian sewa-menyewa dan barang yang diperjanjian musnah diluar kesalahan salah satu pihak.

Menurut P.N.H Simanjuntak mengemukakan bahwa:¹⁹

Ketentuan dalam Pasal 1576 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Artinya, yang tidak putus hubungannya hanya hak sewanya, sedangkan hak yang lain hapus. Sedangkan menurut Pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian sewa-menyewa tidak sekali-sekali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.

¹⁹ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm. 309.

C. Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Daerah

1. Pengertian Perjanjian Sewa Tanah Daerah

Perjanjian sewa-menyewa tanah daerah tidak jauh berbeda dengan perjanjian sewa-menyewa pada umumnya, yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. hanya saja disini yang berbeda hanya objeknya yaitu berupa tanah daerah. Tanah daerah ini merupakan Barang Milik Negara yang disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pasal 1 angka 2 menyebutkan: “Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.”

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan ayat (3) yang menunjukkan pemahaman Undang-Undang bahwa Negara/Daerah sebagai Pemilik Tanah, sebagai berikut:

- (1)Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.
- (3)Tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/

Gubernur/Bupati/Walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas Pemerintah Negara/Daerah.

Pengertian sewa terdapat dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah menyebutkan: “Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.”

Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyebutkan:

- (1) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan terhadap:
 - a. Barang Milik Negara yang berada pada Pengelola Barang;
 - b. Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/Walikota;
 - c. Barang Milik Negara yang berada pada Pengguna Barang;
 - d. Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang; atau
 - e. Barang Milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Sewa Barang Milik Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh Pengelola Barang.
- (3) Sewa Barang Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/ Walikota.
- (4) Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, huruf d, dan huruf e dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.

Yang dimaksud dengan Pengelola Barang menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa “Pengelola Barang adalah

pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah”. Sedangkan yang dimaksud dengan Pengguna Barang menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa “Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang Milik Negara/Daerah”.

Menurut uraian di atas perjanjian sewa-menyewa tanah daerah dilakukan oleh pengelola barang apabila mendapat persetujuan dari kepala daerah atau dalam hal ini bupati.

2. Syarat Sah Perjanjian Sewa Tanah Daerah

Syarat sahnya suatu perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya setiap perjanjian, dalam perjanjian sewa menyewa tanah daerah pun mengacu pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya saja perjanjian ini memiliki ketentuan hukum publik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 29 menyebutkan:

- (1) Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan kepada Pihak Lain.
- (2) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang.
- (3) Jangka waktu Sewa Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat lebih dari 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk:
 - a. kerja sama infrastruktur;

- b. kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - c. ditentukan lain dalam Undang-Undang.
- (4) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:
- a. Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
 - b. Gubernur/Bupati/Walikota, untuk Barang Milik Daerah.
- (5) Besaran Sewa atas Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a atau untuk kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dapat mempertimbangkan nilai keekonomian dari masing-masing jenis infrastruktur.
- (6) Formula tarif/besaran Sewa Barang Milik Negara/Daerah selain tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh:
- a. Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk Barang Milik Negara; atau
 - b. Gubernur/Bupati/Walikota dengan berpedoman pada kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah, untuk Barang Milik Daerah.
- (7) Sewa Barang Milik Negara/Daerah dilaksanakan berdasarkan perjanjian, yang sekurang-kurangnya memuat:
- a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. Jenis, luas atau jumlah barang, besaran Sewa, dan jangka waktu;
 - c. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu Sewa; dan
 - d. Hak dan kewajiban para pihak.
- (8) Hasil Sewa Barang Milik Negara/Daerah merupakan penerimaan negara dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening Kas Umum Negara/Daerah.
- (9) Penyetoran uang Sewa harus dilakukan sekaligus secara tunai paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian Sewa Barang Milik Negara/Daerah.
- (10) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9), penyetoran uang Sewa Barang Milik Negara/Daerah untuk kerja sama infrastruktur dapat dilakukan secara bertahap dengan persetujuan Pengelola Barang.

Hal di atas menjelaskan ketentuan yang harus dilakukan dalam perjanjian Sewa-menyewa barang milik daerah. Sebagaimana halnya dengan perjanjian perjanjian lainnya, artinya perjanjian itu telah mengikat para pihak setelah mereka memenuhi syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Perjanjian sewa-menyewa tanah daerah ini tidak hanya berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata saja namun, perjanjian ini mempunyai ketentuan lain dalam peraturan yang berkaitan dalam syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa tanah daerah seperti Peraturan Pemerintah di atas.

3. Berlakunya Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Daerah

Perjanjian sewa-menyewa tanah daerah dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum yang teknis pembuatannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Teknis dan Tata Cara Kerjasama Daerah. Pasal 3 ayat 2 mengemukakan:

Tata Cara kerjasama sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan melalui tahapan:

- a. Persiapan;
- b. Penawaran;
- c. Penyiapan kesepakatan;
- d. Penandatanganan kesepakatan;
- e. Penyiapan perjanjian;
- f. Penandatanganan perjanjian;

g. Pelaksanaan .

Berlakunya perjanjian sewa menyewa tanah daerah yaitu pada saat ditandatanganinya Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Daerah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 129 ayat (3) menyebutkan: “Penandatanganan perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di kertas bermaterai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Penandatanganan perjanjian sewa-menyewa tanah daerah diatur pula dalam Pasal 6 ayat (2) huruf g Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Teknis dan Tata Cara Kerjasama Daerah yang menyebutkan: “Tim Koordinasi Kerjasama Daerah (TKKSD) mempunyai tugas memberikan rekomendasi kepada bupati/walikota untuk penandatanganan kesepakatan bersama dan perjanjian kerjasama.” Jadi dalam pernyataan tersebut Perjanjian Sewa-Menyewa berlaku apabila perjanjian telah ditandatangani Bupati sebagai Kepala Daerah dan Badan Hukum yang menyewa.

4. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Daerah

a. Subjek Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Daerah

Subjek perjanjian sewa ini sama seperti perjanjian sewa pada umumnya yaitu setiap orang dan badan hukum. Perjanjian ini terdapat dua pihak yaitu pihak yang dapat menyewakan barang milik daerah dan pihak yang menyewa barang milik daerah. Dalam hal ini

perjanjian sewa-menyewa tanah daerah dilakukan oleh Pemerintah daerah yang merupakan badan hukum publik. Badan hukum adalah pendukung hak dan kewajiban berdasarkan hukum yang bukan manusia. Sebagai subjek hukum badan hukum mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum. Menurut hukum suatu badan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu badan hukum publik dan badan hukum privat.

Menurut Dudu Duswara mengemukakan bahwa:²⁰

Badan hukum publik yaitu suatu hukum yang didirikan dan diatur menurut hukum publik. Contohnya desa, kotamadya, provinsi. Sedangkan badan hukum privat yaitu badan hukum yang didirikan dan diatur menurut hukum privat. Contohnya perseroan terbatas, koperasi, yayasan.

Pihak yang menyewakan yaitu Pemerintah Daerah sebagai badan hukum publik dan pihak penyewa yaitu bisa perorangan atau badan hukum privat seperti perseroan.

Pemerintah Daerah dalam hal ini yaitu kepada daerah seperti tercantum dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah yang menyatakan bahwa: “Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom

²⁰ Dudu Duswara M, *Pengantar Ilmu Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2001, hlm 35

Pejabat Pengelola Barang Milik Daerah dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan:

- (1) Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah
- (2) Pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah;
 - b. menetapkan Penggunaan Pemanfaatan atau Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan;
 - c. menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan Barang Milik Daerah;
 - d. menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Daerah
 - e. mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah;
 - f. menyetujui usul Pemindahtanganan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah sesuai batas kewenangannya;
 - g. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan tanah dan/atau bangunan; dan
 - h. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.
- (3) Sekretaris Daerah adalah Pengelola Barang Milik Daerah
- (4) Pengelola Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:
 - a. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan Barang Milik Daerah;
 - b. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan Barang Milik Daerah;
 - c. mengajukan usul Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Gubernur/Bupati/walikota;
 - d. mengatur pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah;
 - e. mengatur pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang telah disetujui oleh Gubernur/

Bupati/ Walikota atau Dewan Perwakilan Rakyat Daerah

- f. melakukan koordinasi dalam pelaksanaan Inventarisasi Barang Milik Daerah; dan
- g. melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan Barang Milik Daerah.

Badan hukum privat seperti Perseroan yang berwenang menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pihak yang dapat menyewa barang milik daerah yaitu

Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.

Tidak hanya badan hukum privat melainkan semua pihak, baik badan hukum maupun perorangan dapat menyewa barang milik daerah.

b. Objek Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Daerah

Objek perjanjian sewa-menyewa tanah daerah ini adalah setiap barang yang merupakan milik daerah yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyebutkan: “Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.”

Pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara menjelaskan mengenai ketentuan Barang milik Negara/Daerah:

- (1) Barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.
- (2) Bangunan milik negara/daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.
- (3) Tanah dan bangunan milik negara/daerah yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi instansi yang bersangkutan, wajib diserahkan pemanfaatannya kepada Menteri Keuangan/ gubernur/bupati/ walikota untuk kepentingan penyelenggaraan tugas pemerintahan negara/daerah.

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dan obyek, adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, adalah sebagai berikut :

1) Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima uang dari harga sewa yang telah ditentukan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Pasal 29 ayat (8) menyebutkan: “Hasil sewa Barang Milik Negara/Daerah merupakan penerimaan negara dan Seluruhnya wajib disetorkan ke rekening Kas Umum Negara/Daerah”. Hal yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu menyerahkan barang kepada penyewa.

2) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu membayar sewa pada waktu yang telah ditentukan. Menurut Pasal 29 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menyatakan bahwa: “penyetoran uang sewa dilakukan sekaligus secara tunai paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum ditandatanganinya perjanjian sewa Barang Milik Daerah.” Selain itu, Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah menyatakan dalam Pasal 147 ayat (1) yang menyatakan: “Penyewa wajib melakukan pemeliharaan atas barang milik daerah yang disewakan.”

Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa pihak yang menyewakan dan penyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Tanah Daerah

Berakhirnya perjanjian Sewa Tanah Daerah terdapat dapat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Pasal 133 yang menyebutkan berakhirnya sewa:

Sewa berakhir apabila:

- a. Berakhirnya jangka waktu sewa;
- b. Berlakunya syarat batal sesuai perjanjian yang ditindaklanjuti dengan pencabutan persetujuan sewa oleh Gubernur/Bupati/Walikota atau Pengelola Barang;
- c. Gubernur/Bupati/Walikota atau Pengelola Barang mencabut persetujuan sewa dalam rangka pengawasan dan pengendalian; dan
- d. Ketentuan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa tanah daerah diatur pula ketentuan penyerahan kembali barang menurut Pasal 134 menyebutkan:

- (1) Penyewa wajib menyerahkan barang milik daerah pada saat berakhirnya sewa dalam keadaan baik dan layak digunakan secara optimal sesuai fungsi dan peruntukannya.
- (2) Penyerahan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).
- (3) Pengelola Barang/Pengguna Barang harus melakukan pengecekan barang milik daerah yang disewakan sebelum ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima (BAST) guna memastikan kelayakan kondisi barang milik daerah bersangkutan.
- (4) Penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah semua kewajiban penyewa dipenuhi.