

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah.

Sistem perekonomian nasional Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ikut berperan menghasilkan barang dan jasa yang diperlukan dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) juga merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang signifikan dalam bentuk berbagai jenis pajak, dividen dan hasil privatisasi. Mengingat peran strategis Badan Usaha Milik Negara (BUMN), maka perlu diupayakan kesempatan yang cukup leluasa bagi Badan Usaha Milik Negara (BUMN) untuk tumbuh dan berkembang secara lebih dinamis sesuai dengan perkembangan dunia usaha.

Berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) terdiri dari persero dan perum. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) persero didirikan oleh pemerintah melalui peraturan perundnag-undangan, berbeda dengan badan usaha yang didirikan melalui perjanjian. Perusahaan perseroan ( persero ) berstatus badan hukum sejak pendiriannya. Berbeda dengan perusahaan swasta yang memperoleh status badan hukum setelah mendapat pengesahan dari pemerintah, persero tidak memerlukan pengesahan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2012 *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 72

Adapun maksud dan tujuan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dirumuskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara adalah:<sup>2</sup>

1. Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional pada umumnya dan penerimaan Negara pada khususnya.
2. Mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan.
3. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak.
4. Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi.
5. Turun aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat.

Badan Usaha Milik Negara (BUMN) merupakan salah satu pelaku kegiatan ekonomi dalam perekonomian yang berdasarkan demokrasi ekonomi dan mempunyai peranan penting dalam penyelenggaraan perekonomian nasional untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Bentuk Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang diatur dalam pasal 9 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN), terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu :

- a. Perusahaan Perseroan (Persero)

Berdasarkan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN), menyatakan :

“Persero adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk perseroan terbatas yang modalnya terbagi dalam saham yang seluruh atau paling sedikit 51% (lima puluh satu persen) sahamnya dimiliki oleh Negara Republik Indonesia yang tujuan utamanya mengejar keuntungan”.

---

<sup>2</sup> *Ibid*

b. Perusahaan Umum (Perum).

Berdasarkan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN), menyatakan :

“Perum adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus mengejar keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan”.

Perusahaan Umum (Perum) sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) sekaligus pelaku kegiatan ekonomi dalam perekonomian yang membantu kemakmuran rakyat ini melakukan perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian dengan Perseroan Terbatas (PT) swasta. Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.<sup>3</sup> Perjanjian tersebut mengikat para pihak secara hukum, untuk pelaksanaan hak dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian sengketa, dan perjanjian ditujukan untuk memperjelas hubungan hukum antara para pihak dalam perjanjian.

Perjanjian juga akan menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak dan akan mengikat diri para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Salah satu adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa-menyewa ini diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdota yang berbunyi :

Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lainnya kenikmatan

---

<sup>3</sup>Abdul Kadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 225

dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut berlakunya untuk disanggupi.

Perjanjian kerjasama dalam bentuk sewa menyewa ini juga dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yaitu Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo (swasta). Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta II, menyatakan :

“Badan Usaha Milik Negara sebagaimana diatur dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, yang seluruh modalnya dimiliki Negara berupa kekayaan Negara yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham.”

Sedangkan PT. Cikarang Listrindo adalah perseroan terbatas milik swasta yang memproduksi tenaga listrik untuk menyediakan energi untuk kawasan industri dan perumahan di Indonesia, pembangkit perusahaan menggunakan turbin gas yang berjalan pada gas atau bahan bakar cair. Kerjasama dalam bentuk sewa menyewa yang dilakukan Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo adalah terhadap pemakaian tanah. Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial yang tinggi. Tanah tidak dapat diproduksi ataupun diperbaharui seperti sumber daya alam yang lain yang dapat tergantikan. Perbandingan antara ketersediaan tanah sebagai sumber daya alam yang langka di satu sisi dan penambahan jumlah penduduk dengan berbagai pemenuhan kebutuhannya akan tanah disisi lain, tidak mudah dicari titik temunya. Dengan perkataan lain, akses untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah untuk

memenuhi kebutuhan dasar manusia itu belum dapat dinikmati oleh setiap orang yang antara lain disebabkan karena perbedaan dalam akses modal.<sup>4</sup>

Tanah yang dijadikan objek dalam perjanjian sewa menyewa ini yang digunakan untuk pembangkit tenaga listrik adalah milik Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian). Perum Jasa Tirta II dan PT Cikarang Listrindo yang merupakan perusahaan yang bergerak di bidang kelistrikan, dimana Perum Jasa Tirta II sebagai perusahaan bergerak di bidang penyediaan air baku dan listrik bagi kemanfaatan umum dan PT. Cikarang Listrindo sebagai yang memproduksi tenaga listrik untuk menyediakan energi untuk kawasan industri dan perumahan di Indonesia.

Tanah yang dijadikan objek perjanjian oleh Perum Jasa Tirta II dan PT. Cikarang Listrindo untuk pembangunan Tower SUTT 150 kV yang akan menghasilkan energi listrik dan dijual kepada perusahaan-perusahaan industri tanpa memberitahukan Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian) sebagai pemilik tanah dan tanpa mendapat imbalan dari hasil perjanjian maupun penjualan tersebut. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan : “Sewa adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai”

---

<sup>4</sup> Bernhard Limbong, 2012, *Hukum Agraria Nasional* , Margaretha Pustaka, hlm 245.

Perum Jasa Tirta II dan PT. Cikarang Listrindo dalam membuat perjanjian dan pembangunan tower listrik tidak memberitahukan Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian) sebagai pemilik tanah, karena Perum Jasa Tirta II yang kegiatan penyediaan air baku dan tenaga kelistrikan sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) diberikan wewenang untuk pembinaan sungai. Dalam pembangunan rentangan kabel listrik, telekomunikasi dan bangunan ketenagalistrikan dibangun akan memanfaatkan sungai. Hal ini diatur dalam ketentuan sebagai berikut:

1. Pasal 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1991 Tentang Sungai, menyatakan: “Wewenang dan tanggung jawab pembinaan sungai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dapat dilimpahkan kepada Badan Usaha Milik Negara”.
2. Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau, menyatakan :  
Sempadan sungai hanya dapat dimanfaatkan secara terbatas untuk:
  - a. Bangunan prasarana sumber daya air;
  - b. Fasilitas jembatan dan dermaga;
  - c. Jalur pipa gas dan air minum;
  - d. Rentangan kabel listrik dan telekomunikasi;
  - e. Kegiatan lain sepanjang tidak mengganggu fungsi sungai, antara lain kegiatan menanam tanaman sayur-mayur; dan
  - f. Bangunan ketenagalistrikan.

Perum Jasa Tirta II dan PT. Cikarang Listrindo dalam membangun tower listrik dan menjual energi listrik kepada perusahaan industri dengan menggunakan tanah milik Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan tidak memberitahukan dan memperoleh izin dari Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan dengan

menggunakan dasar hukum yang berbeda dengan Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan yang mengharuskan memberitahukan dan memberikan uang sewa kepada Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan. Sehingga dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terdapat permasalahan-permasalahan hukum. Adapun rincian pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara Perum Jasa Tirta II dan PT. Cikarang Listrindo dalam pembangunan Tower SUTT 150 kV yang , sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa di tandatangi Perum Jasa Tirta II dan PT. Cikarang Listrindo pada Tanggal 13 Maret 2013, dengan Nomor 1/71/SPU/2013 dan dirubah dengan Perjanjian Nomor 11/DIR/20/SPU/2014.  
Perubahan perjanjian tersebut yaitu penambahan lokasi lahan untuk keperluan Jalur Kabel Transmisi 150 kV.
2. Jangka waktu pelaksanaannya tanggal 01 Februari 2013 – 31 Januari 2018.
3. Pelaksanaan pembangunan Tower SUUT 150 kV yang menggunakan lahan milik Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan yang menimbulkan permasalahan karena Pihak Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan tidak diberitahukan sebelum Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 1/71/SPU/2013 ditandatangani oleh kedua belah pihak. Kronologis pihak Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BMPSP), mengetahui sebagai berikut:

**Tabel I**

**Kronologis Kasus**

<b>TANGGAL</b>	<b>URAIAN KASUS</b>
23 Februari 2015	Serah terima barang milik negara dari Sekretaris Direktorat Jendral Peternakan dan Kesehatan Hewan kepada Kepala Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP)
04 Maret 2015	Serah terima Sertifikat Asli dari Sekretaris Direktorat Jendral Peternakan dan Kesehatan Hewan kepada Kepala Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP)
01 April 2015	Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi mengirim surat Konfirmasi penggunaan lahan Perum Jasa Tirta.
17 April 2015	Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi mengirim surat konfirmasi ke 2 penggunaan lahan Perum Jasa Tirta
19 Mei 2015	Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi mengirimkan surat pengajuan pengukuran ulang ke Badan Pertanahan Nasional (BPN)
25 Mei 2015	Rapat perubahan pelaksanaan peninjauan bersama ke lokasi pembangunan tower SUTT di kantor perum Jasa Tirta
02 Juli 2015	Peninjauan bersama Pengukuran ulang oleh BPN Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi
18 September 2015	PT. Cikarang Listrikindo membalas surat Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi tentang penundaan pembangunan SUTT
22 September 2015	Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi mengirimkan surat ke Sekretaris Ditjennakkeswan

5. Tanggal 29 Maret 2016, Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi menolak untuk pembangunan Tower SUTT 150 kV berdasarkan Surat yang dikeluarkan oleh Kementerian Pertanian Nomor B-1081/PL.310/A/03/2016 .

Penolakan untuk pembangunan Tower SUUT 150 kV ini dilakukan berdasarkan perjanjian sewa menyewa pemanfaatan lahan antara Perum Jasa

Tirta dan PT. Cikarang Listrikindo ini tidak memberitahukan pihak Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi yang mempunyai lahan untuk pembangunan tersebut.

Tanah tersebut milik Kementerian Pertanian, Direktorat Jenderal Peternakan dan Kesehatan Hewan, Unit Pelaksana Teknis (UPT) Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP) Bekasi yang merupakan Barang Milik Negara. Hal ini diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan: "Barang Milik Negara/Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah".

Kementerian Pertanian selaku pengguna Barang Milik Negara. Hal ini telah diatur dalam Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan: "Menteri/Pimpinan Lembaga selaku pimpinan Kementerian/Lembaga adalah Pengguna Barang Milik Negara. Kementerian Pertanian sebagai pengguna Barang Milik Negara ini bertanggungjawab sebagai berikut yang diatur dalam Pasal 6 Ayat (2) , menyatakan:

Pengguna Barang Milik Negara berwenang dan bertanggung jawab:

- a. Menetapkan Kuasa Pengguna Barang dan menunjuk pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Negara;
- b. Mengajukan rencana kebutuhan dan penganggaran Barang Milik Negara untuk Kementerian/Lembaga yang dipimpinya;
- c. Melaksanakan pengadaan Barang Milik Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
- d. Mengajukan permohonan penetapan status Penggunaan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang;

- e. Menggunakan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga;
- f. Mengamankan dan memelihara Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya;
- g. Mengajukan usul Pemanfaatan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang;
- h. Mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang;
- i. Menyerahkan Barang Milik Negara yang tidak digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga yang dipimpinnya dan tidak dimanfaatkan oleh Pihak Lain kepada Pengelola Barang;
- j. Mengajukan usul Pemusnahan dan Penghapusan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya kepada Pengelola Barang;
- k. Melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian atas Penggunaan Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya.
- l. Melakukan pencatatan dan Inventarisasi Barang Milik Negara yang berada dalam penguasaannya; dan
- m. Menyusun dan menyampaikan laporan barang pengguna semesteran dan laporan barang pengguna tahunan yang .

Pemanfaatan lahan ini bukan saja untuk pembangunan Tower SUTT 150 kV tetapi juga pembangunan pos satpam dan lapangan bulu tangkis pada lahan Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (BPMSP).<sup>5</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis mengambil judul **“Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo terhadap Tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian)**

---

<sup>5</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Yone Armaji sebagai Penanggung Jawab Lahan Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian)?
2. Apa saja permasalahan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan pihak PT. Cikarang Listrindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian)?
3. Bagaimanakah upaya hukum penyelesaian permasalahan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan pihak PT. Cikarang Listrindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian)?

## **C. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini sebelumnya belum pernah dilakukan oleh pihak lain untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor) baik pada Universitas Andalas maupun pada Perguruan Tinggi lainnya, jika ada tulisan yang sama dengan yang ditulis oleh penulis maka diharapkan tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya, yaitu

1. Tesis yang ditulis oleh Agus Suki Widodo, Mahasiswa Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang tahun 2014, dengan Judul “ Tanggugjawab Para Pihak dalam Pelaksanaan Perjanjian

Sewa menyewa Kendaraan Bermotor di Surakarta”. Permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini, sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kendaraan bermotor di Surakarta?
- b. Bagaimana tanggungjawab para pihak terhadap terjadinya wanprestasi?

Kesimpulan yang diperoleh baik dalam perjanjian lisan maupun tertulis antaranya, tanggung jawab dalam hal bila terjadi wanprestasi oleh para pihak maka walaupun sudah ditentukan tentang kewajiban dan tanggung jawab yang harus dipikul tetapi cara penyelesaian utama yang dilakukan dengan musyawarah. Bila terjadi wanprestasi oleh pihak yang penyewa kurang mendapat posisi yang kuat untuk menuntut tanggung jawab. Dalam hal terjadi *overmacht* atas kendaraan bermotor yang menjadi objek sewa menyewa khususnya untuk perjanjian sewa lepas kunci maka tanggung jawab atas kerugian yang ada dipikul oleh penyewa. Hal ini tidak sejalan dengan Pasal 1553 KUHPerdara, karena seharusnya menjadi tanggung jawab yang menyewakan, tetapi diperjanjikan menjadi tanggung jawab penyewa. Meskipun asas konsensualisme dan sistem terbuka dari hukum perjanjian namun keadaan tersebut kurang sesuai dengan nilai kepatutan dan keadilan.

2. Tesis atas nama Dini Andriani, Program Studi Pasca Sarjana, Universitas Gadjadara, tahun 2015, dengan judul “Tanggung Jawab Penyewa Dan Pemilik Kapal Terhadap Kerugian Pihak Ketiga Sebagai Akibat

Pengoperasian Kapal”. Permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini, sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan penyewa menurut hukum terhadap perjanjian perdamaian masih terbuka untuk Pihak Ketiga melakukan penuntutan?
- b. Bagaimana Pasal 42 merupakan pasal *exclusion clause* sehingga pasal 42 tersebut tidak berlaku dalam perjanjian sewa menyewa (*charterparty*)?
- c. Bagaimana pemilik kapal dapat dimintakan tanggungjawab atas kerugian Pihak Ketiga?

Kesimpulan dari penelitian ini adalah Sewa menyewa tersebut dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa (*charterparty*). Diketahui Penyewa berkontrak dengan *Employer*, kemudian *Employer* berkontrak dengan *Owner*, kemudian *Owner* berkontrak dengan Pihak Ketiga. Berdasarkan menggunakan hukum Singapura Cap 396 *Unfair Contract Term Act*. Hal ini dikarenakan pilihan hukum dalam perjanjian sewa menyewa (*charterparty*) menggunakan hukum Singapura. Setelah dilakukan analisa maka disimpulkan bahwa 1) Kedudukan Penyewa menurut hukum terhadap perjanjian perdamaian masih terbuka untuk Pihak Ketiga melakukan penuntutan 2) Pasal 42 merupakan Pasal *exclusion clause* sehingga Pasal 42 tersebut tidak berlaku dalam perjanjian sewa menyewa (*charterparty*), 3) Pemilik kapal dapat dimintakan tanggungjawab atas kerugian Pihak Ketiga.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis permasalahan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian) .
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum penyelesaiannya permasalahan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian) .

#### **E. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut:

1. Secara Teoritis .

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai informasi awal bagi peneliti lain yang akan mengadakan penelitian sejenis, serta memberikan sumbangan pemikiran dalam usaha mengembangkan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa

Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian).

2. Secara Praktis.

Sebagai bahan masukan dan bermanfaat bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian).

## F. Kerangka Teoretis Dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoretis.

#### a. Teori Kepastian Hukum.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.<sup>6</sup> Adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum.

Kepastian memiliki arti “ketentuan/ketetapan” sedangkan jika kata kepastian digabungkan dengan kata hukum, maka menjadi kepastian hukum, memiliki arti “perangkat hukum suatu negara yang mampu

---

<sup>6</sup> Salim, 2010, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 45.

menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.”<sup>7</sup> Kepastian (hukum) menurut Soedikno Mertokusumo merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Soedikno Mertokusumo, kepastian (hukum) merupakan:<sup>8</sup> “Perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.”

Kepastian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki, mengandung dua pengertian yaitu :

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- 2) Keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>9</sup>

b. Teori Lahirnya Perjanjian.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.<sup>10</sup> Hubungan antara dua orang tersebut adalah hubungan hukum dimana hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut dijamin oleh hukum.

Hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu

---

<sup>7</sup>Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang, hlm 99

<sup>8</sup>Soedikno Mertokusumpo dalam Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, 1999, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm 145

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm 137.

<sup>10</sup>Gunawan wijaya, 2007, *Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht)* dalam Hukum Perdata, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm 248

menerbitkan perikatan antara orang yang membuatnya, baik dalam rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>11</sup>

Dengan adanya kata sepakat maka para pihak terikat pada suatu perjanjian atau penyesuaian kehendak para pihak. Dalam penulisan tesis ini digunakan teori kehendak. Teori kehendak menyatakan bahwa kesepakatan baru ada hanya jika dan sejauh pernyataan berlandaskan pada putusan kehendak yang sungguh-sungguh sesuai dengan itu atau kehendak untuk diadakan kesepakatan telah dinyatakan kepada pihak lain.<sup>12</sup>

Beberapa pendapat para ahli mengenai lahirnya perjanjian, sebagai berikut:

a) J. Satrio.

Perjanjian adalah Peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, bahwa perjanjian berisi perikatan.<sup>13</sup>

b) Abdul Kadir Muhammad

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 175

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> J.Satrio, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 5

<sup>14</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 78

c. Teori sahnya perjanjian

Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

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

Berdasarkan syarat- syarat perjanjian di atas dapat dikelompokan terbagi dalam 2 kelompok, yaitu :<sup>15</sup>

1. Syarat Subjektif

Syarat Subjektif adalah syarat yang menyangkut pada subjek-subjek perjanjian itu, atau dengan perkataan lain syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh mereka yang membuat perjanjian, yang meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

2. Syarat Objektif

Syarat Objektif adalah syarat yang menyangkut pada objek perjanjian itu sendiri, yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Apabila yang tidak terpenuhi adalah tentang syarat-syarat subyektif, maka salah satu pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai hak untuk memohon kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut. Setelah adanya permohonan pembatalan perjanjian tersebut dan diputuskan oleh Hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, barulah perjanjian tersebut bisa dinyatakan batal. Dengan perkataan lain, selama perjanjian tersebut tidak dinyatakan batal oleh putusan hakim,

---

<sup>15</sup> Gunawan Widjaja, *Op.cit*, hlm 286

maka perjanjian tersebut tidak bisa dikatakan batal demi hukum dan masih tetap mengikat bagi mereka yang membuatnya. Sebagai contoh, apabila salah satu pihak ternyata melakukan tindakan paksaan, kekeliruan ataupun penipuan, maka pihak yang lainnya bisa memohon kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut.<sup>16</sup>

Apabila yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian adalah syarat obyektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, karenanya tujuan para pihak untuk membuat suatu perjanjian menjadi batal, hal ini karena obyek yang diperjanjikan batal, maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum. Sebagai contoh, misalnya dalam suatu perjanjian yang diperjanjikan adalah tentang sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, misalnya perjanjian jual beli ganja dan lain sebagainya yang sejenis, maka secara otomatis perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>17</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum<sup>18</sup>.

Dikaitkan dengan perjanjian sewa menyewa tanah yang menjadi judul penelitian ini, maka perjanjiannya menjadi batal demi hukum karena para pihak bukanlah subyek yang berhak melakukan perjanjian sewa menyewa.

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 287

<sup>17</sup> *Ibid*.

<sup>18</sup> RM. Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta , hlm 15

## 2. Kerangka Konseptual.

Untuk menghindari kerancuan dalam pengertian, maka perlu kiranya dirumuskan beberapa definisi dan konsep. Adapun konsep yang penulis maksud meliputi hal-hal, sebagai berikut:

### a. Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”.

### b. Sewa menyewa tanah.

Sewa menyewa tanah adalah suatu kesepakatan antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa untuk pemakaian tanah sesuai dengan jangka waktu dan biaya yang telah disepakati antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

### c. Perusahaan Umum .

Berdasarkan Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN), menyatakan :

“Perum adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang seluruh modalnya dimiliki negara dan tidak terbagi atas saham, yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus mengejar keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan”.

### d. BUMN (Badan Usaha Milik Negara).

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara (BUMN), menyatakan : “Badan Usaha Milik Negara (BUMN) adalah badan usaha yang seluruh atau

sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan”.

e. Perseroan Terbatas (PT).

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Perseroan Terbatas (Perseroan) adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

f. Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan Bekasi adalah salah satu Unit Pelaksana Teknik di Lingkup Direktorat Jenderal Peternakan dan Kesehatan Hewan, Kementerian Pertanian yang diberi tugas pokok melaksanakan pengujian mutu dan sertifikasi pakan.

g. Kementerian Pertanian Republik Indonesia (disingkat Kementan RI) adalah salah satu Kementerian di Indonesia yang membidangi urusan pertanian, perkebunan dan peternakan yang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan di bidang pertanian dalam pemerintahan untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

## G. Metode Penelitian.

### 1. Pendekatan masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini *yuridis empiris*. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang

digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan, artinya metode pendekatan yuridis empiris adalah mengkaji peraturan perundang-undangan yang terkait dan menghubungkannya dengan kenyataannya.<sup>19</sup> Dalam penulisan ini yang penulis mengaitkan peraturan perundang-undangan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian).

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis adalah bersifat *deskriptif analitis*. Suatu penelitian bersifat *deskriptif analitis* dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah memperkuat teori-teori lama atau di dalam kerangka menyusun teori baru.<sup>20</sup> Dalam penulisan ini penulis menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa permasalahan dalam mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah antara Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listindo terhadap tanah yang dimiliki oleh Balai Pengujian Mutu dan Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian).

---

<sup>19</sup>Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers , Jakarta, hlm 22.

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm 10

### 3. Jenis dan Sumber Data<sup>21</sup>

Data – data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

a. Data primer yaitu data yang langsung diperoleh dari lapangan dengan mengadakan penelitian pada Perum Jasa Tirta II dengan PT. Cikarang Listrindo .

b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang berupa :

1) Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu atau masyarakat yang berasal dari peraturan perundang-undangan, meliputi :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan
- c) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara
- d) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara.
- e) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1991 Tentang Sungai .
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Perusahaan Umum (Perum) Jasa Tirta II.

---

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm 143-146

- h) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- i) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara.
- j) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai Dan Garis Sempadan Danau.

- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang berkaitan erat dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer misalnya: buku-buku, jurnal, hasil seminar maupun teori-teori mengenai perjanjian sewa menyewa.
- 3) Bahan hukum tertier yakni bahan hukum yang dapat memberikan informasi, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer misalnya penggunaan kamus-kamus hukum.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi dokumen atau bahan kepustakaan adalah memperoleh data dengan mencari dan mempelajari buku-buku dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa, perusahaan umum (perum) dan perseroan terbatas (PT).

b. Wawancara atau *interview* adalah dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti oleh penulis kepada:

1) Balai Pengujian Mutu Sertifikasi Pakan (Kementerian Pertanian).

2) PT. Cikarang Listrindo.

Teknik wawancara yang penulis gunakan, wawancara tidak terstruktur yaitu wawancara yang bebas dimana peneliti menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang ditanyakan.<sup>22</sup>

#### 5. Teknik Pengolahan data.

Pengolahan data yang dilakukan penulis, sebagai berikut :<sup>23</sup>

a. *Editing* adalah proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh penulis, agar dapat meningkatkan mutu kehandalan data yang hendak dianalisis.

b. *Coding* adalah usaha mengklasifikasikan jawaban responden berdasarkan macamnya, yang sudah masuk tahap pengorganisasian data, karena kegiatannya adalah memberi kode terhadap jawaban responden sesuai dengan kategori masing-masing.

---

<sup>22</sup> Sugiono, 2008, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung, hlm 24

<sup>23</sup> Amiruddin, Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 68-169.

## 6. Analisis Data

Dalam penulisan karya tulis ini penulis lakukan, penganalisaan data dilakukan secara kualitatif. Analisa kualitatif adalah suatu analisa data yang dilakukan dengan cara menjelaskan data-data berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli dan pengetahuan dari penulis sendiri dan akhirnya ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan.

