

SKRIPSI

ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA LAHAN ANTARA PT KIMA DAYA DENGAN UNIT PELAKSANA TEKNIS PENGELOLA LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN DINAS PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP PROVINSI SULSEL



Oleh:

MUHAMMAD RAISAL MARSHA

040 2018 0069

Diajukan untuk penyelesaian tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA LAHAN ANTARA PT KIMA
DAYA DENGAN UNIT PELAKSANA TEKNIS PENGELOLA LIMBAH
BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN DINAS PENGELOLAAN
LINGKUNGAN HIDUP PROVINSI SULSEL**

Disusun dan diajukan

Oleh:

**MUHAMMAD RAISAL MARSHA
040 2018 0069**

SKRIPSI INI

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi
Sarjana Bagian Hukum Perdata
Program Studi Ilmu Hukum

Pada

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2022**

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

Diterangkan bahwa skripsi tersebut dibawah ini:

Nama : Muhammad Raisal Marsha
NIM : 04020180069
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : Nomor: 0617/H.05/FH-UMI/XII/2021
Judul Skripsi/Penelitian : Analisis Hukum Perjanjian Sewa Lahan
Antara Pt Kima Daya Dengan Unit
Pelaksana Teknis Pengelola Limbah
Bahan Berbahaya Dan Beracun Dinas
Pengelolaan Lingkungan Hidup
Provinsi Sulsel

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji pada tanggal 21 Juli 2022
dan dinyatakan telah lulus oleh tim penguji.

Disahkan oleh:

1. Prof. Dr.H,A.Muin Fahmal,S.H.,M.H
(Pembimbing I)
2. Dr. Hj Sri Lestari Poernomo,S.H.,M.H
(Pembimbing II)
3. Muh. Munir Husein, S.H., M.H
(Penguji I)
4. Hj. Muryani Sufran, S.H., M.H.
(Penguji II)

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)



HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**Analisis Hukum Perjanjian Sewa Lahan Antara Pt Kima Daya Dengan
Unit Pelaksana Teknis Pengelola Limbah Bahan Berbahaya Dan
Beracun Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup Provinsi Sulsel**

Disusun dan diajukan oleh

MUHAMMAD RAISAL MARSHA

04020180069

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia

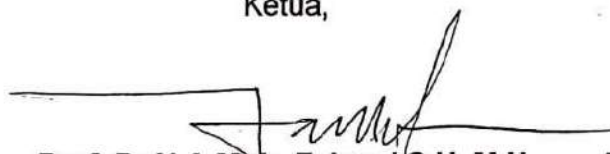
Pada, 09 Mei 2022

dan dinyatakan diterima

Makassar, 09 Mei 2022

Panitia Ujian

Ketua,



Prof. Dr. H. A. Muin Fahmal, S.H., M.H

NIPs. 19530207 198103 1 003

Anggota,



Dr. Hj Sri Lestari Poernomo, S.H., M.H

NIPs. 104141302



An. Dekan

Wakil Dekan I,



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H., M.H.

NIPs. 104101110

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Muhammad Raisal Marsha

Nomor Induk Mahasiswa : 040201800069

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : SK DEKAN 0617/H.05/FH-UMI/XII/2021

Judul : **ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA
LAHAN ANTARA PT KIMA DAYA DENGAN UNIT PELAKSANA TEKNIS
PENGELOLA LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN DINAS
PENGLOLAAN LINGKUNGAN HIDUP PROVINSI SULSEL**

Telah disetujui untuk diajukan dalam ujian akhir.

Pembimbing Ketua



Prof. Dr.H.A.Muin Fahmal,SH.,MH

NIDN. 0007015302

Pembimbing Anggota



Dr. Hi Sri Lestari Poernomo,SH.,MH

NIDN.0903066803

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Andi Risma,SH.,MH

NIDN. 0901037302

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Muhammad Raisal Marsha
NIM : 04020180069
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Analisis Hukum Perjanjian Sewa Lahan
Antara PT KIMA Daya Dengan Unit
Pelaksan Teknis Pengelola Limbah
Bahan Berbahaya Dan Beracun Dinas
Pengelola Lingkungan Hidup Provinsi
SULSEL

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir
program studi.

Dikeluarkan di : Makassar
Pada Tanggal : 10 Mei 2022
An. Dekan
Wakil Dekan I,



Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H.,M.H.
NIP. 1964101110

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

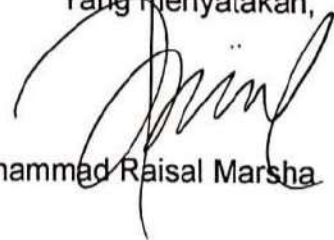
Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama mahasiswa : Muhammad Raisal Marsha
NIM : 04020180069
Bagian : Hukum Perdata
Judul skripsi/penelitian : Analisis Hukum Perjanjian Sewa Lahan Antara PT KIMA Daya Dengan Unit Pelaksana Teknis Pengelola Limbah Bahan Berbahaya Dan Beracun Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup Provinsi Sulawesi Selatan.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain.apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 8 Mei 2022

Yang menyatakan,



Muhammad Raisal Marsha

KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur kehadirat ALLAH SWT, karena dengan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penyusunan Skripsi ini dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tak lupa pula penulis kirimkan sholawat dan salam kepada Baginda Nabi Besar Muhammad SAW sebagai tauladan bagi seluruh umat manusia yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman terang benderang dengan islam.

Alhamdulillah, Skripsi yang berjudul: **“ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA LAHAN ANTARA PT KIMA DAYA DENGAN UNIT PELAKSANA TEKNIS PENGELOLA LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN DINAS PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP PROV SULSEL”** ditulis dan disusun sebagai tugas akhir penulis guna memenuhi syarat untuk menyelesaikan Pendidikan dan memperoleh gelar sebagai Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia.

Keberhasilan penulis sehingga dapat menyelesaikan tulisan ini karena adanya doa yang tiada hentinya, dukungan moril dan materil yang tentunya tidak terbatas, dan tak bisa terbalas dari kedua orang tua tercinta penulis yang sederhana tapi sangat hebat dan sangat luar biasa yaitu Ayahanda **MUHAMMAD NUR SALAM S.H M,SI** dan Ibunda **RAHMAWATI** yang telah melahirkan, mengasuh dan membesarkan penulis. Terimakasih atas segala kesabaran, pengorbanan, kasih sayang, mengarahkan segala usaha, doa, dan cucuran keringatnya dengan harapan demi kesuksesan studi penulis

sehingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini, betapa beruntungnya penulis mempunyai ayah dan ibu dalam hidup penulis, sempurna tak bercelah memberikan semangat dan dukungan motivasi dalam menjalani kehidupan serta doa yang tiada hentinya agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar- besarnya dan teristimewa terutama kepada yang terhormat :

1. Bapak **Prof. Dr. H. Basri Modding, S.E., M.Si.** selaku Rektor dan penentu kebijakan dalam pencapaian kemajuan kampus Universitas Muslim Indonesia. Beserta jajarannya
2. Bapak **Prof. Dr. H. Laode Husen, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum. Beserta jajarannya.
3. Ibu **Dr . Hj Andi Risma S.H. M.H** selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
4. Bapak **Prof. Dr. H. A. Muin Fahmal, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing I dan ibu **Dr. Hj Sri Lestari Poernomo,SH., MH** selaku Dosen Pembimbing II. Terimakasih atas waktu yang diluangkan untuk bimbingan, petunjuk, dan nasihat dalam proses pembuatan skripsi ini sampai selesai.
5. Bapak **M. Munir Husein S.H, M.H** dan Ibu **Dr. Muryani Sufran S.H., M.H.** selaku Dosen Penguji. Terimakasih banyak atas kritik dan saran yang membangun selama proses ujian proposal hingga ujian skripsi.
6. Bapak **Dr. Syarifuddin, S.H.,M.H** selaku Pembimbing Akademik penulis. Terimakasih atas bimbingannya beserta saran-saran dan masukan dalam kegiatan rencana kuliah semester penulis.

7. Para dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang dengan penuh kesabaran, keikhlasan dan ketulusan mereka dalam memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis.
8. Seluruh pegawai akademik dan administrasi Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang dengan sabar dan ikhlas membantu memperlancar proses penyusunan skripsi ini.
9. Terima kasih kepada **Ayahanda Muh Nur Salam S.H., MS.I** yang telah memberikan doa dan dukungannya.
10. Adikku tersayang **Muh Rezki Nur, Muh Sabri Nur dan Adlina Azzahra** terima kasih atas dukungannya.
11. Terimakasih kepada Ibu **Patrisia Viesta .B.R, ST, MS.I** Selaku Fungsional Pedal DPLH Prov Sulsel dan ibu **Hj Indiani Ismu SE ,MM** Selaku Fungsional Arsiparis DPLH Prov Sulsel yang sudah menyempatkan waktunya untuk di wawancarai.
12. Terimakasih kepada semua Keluarga Besar **Sabu Saraila Family** dan **Siti Hasiah Family** atas dukungan dan doanya.
13. Teman-teman seperjuangan **KKPP/Magang** Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Angkatan I Tahun 2018 di **Kejaksaan Negeri Gowa**. Terimakasih atas dedikasi dan kerjasama tim yang sangat baik.
14. Kepada seluruh Sahabat yang sudah penulis anggap sebagai keluarga sendiri yang telah menemani, membantu, dalam suka dan duka dari awal perkuliahan hingga sampai saat ini, **Abdul Adnan Gazaly, Al Amin Asrul, Andi Yusril Yusran Sirath, Andi Aprisal,**

Agung Miftahul Khair, Elfandy, Suryadi Fauzan Abadi, Ismail Fatwa, Aryanto, Arya Diningrat, Dirmansyah, Andi Jahfal terima kasih banyak.

15. Terima Kasih juga untuk sahabat kecil saya **Muh A Irham Ilyas, Muh Yasir, Muh Ayyub Asri, Nurfalah Miseldi, Buchary Muslim** atas dukungan dan doanya. Dan juga seluruh sahabat yang tak sempat penulis sebut satu persatu dalam tulisan ini, penulis ucapkan banyak terimakasih atas bantuan, dan dukungannya, semoga kebaikan yang diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT berkali kali lipat.

Akhirnya Penulis mengharapkan semoga dengan adanya skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan teknologi. Semoga Allah SWT, senantiasa memberikati dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya. Amin.

Makassar, 8 Mei 2022

Muhammad Raisal Marsha

ABSTRAK

Muhammad Raisal Marsha (04020180069), Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, “Analisis Hukum Perjanjian Sewa Lahan Antara PT KIMA Daya Dengan Unit Pelaksana Teknis Pengelola Limbah Bahan Berbahaya Dan Beracun dinas pengelola lingkungan hidup prov sulsel” Di bawah bimbingan Bapak A. Muin Fahmal, selaku pembimbing I dan Ibu Sri Lestari Poernomo, selaku pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengenai perjanjian sewa lahan antara Pt Kima dan UPT PLB3 di kota makassar dan untuk mengetahui penerapan perjanjian sewa lahan dan faktor penghambat terbentuknya perjanjian sewa lahan.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif-empiris yakni merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Lokasi penelitian yang dipilih adalah Kantor Upt PLB3 (DPLH Prov Sulsel) dan Pt Kima. jenis sumber data yang dalam penelitian ini adalah primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah kepustakaan dan wawancara. Analisis yang digunakan dalam mengelola data yang telah diperoleh adalah diolah secara kualitatif.

Penerapan perjanjian sewa lahan antara PT KIMA dengan UPT PLB3 berjalan sesuai dengan kebiasaan pada umumnya. Kewajiban dan hak tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak ketika melakukan perjanjian. Menerangkan mengenai tanggung jawab hukum perjanjian lahan. Dalam hasil penelitian menunjukan bahwa dalam proses sewa lahan para pihak harus mentaati peraturan dan memenuhi syarat administrasi dan juga syarat hukum. Perjanjian yang memenuhi pasal 1320 KUHPerdara dianggap sah, sehingga menurut pasal 1338 Buku III KUHPerdara perjanjian memiliki kekuatan hukum dan mewajibkan kedua belah pihak yang membuat perjanjian untuk melaksanakannya dengan itikad baik. Apabila terjadi wanprestasi kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah.

Hak dan kewajiban yang tertera dalam perjanjian, sebaiknya memuat hak dan kewajiban yang seimbang sebagaimana yang termuat dalam salah satu asas yakni asas keseimbangan yang memuat adanya kesetaraan kedudukan dalam perjanjian tersebut. Apabila musyawarah tidak mencapai kata sepakat, maka akan menyelesaikan sengketa melalui Pengadilan Negeri Kota Makassar.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Lahan

DAFTAR ISI

	halaman
SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING	vi
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian.....	8
1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian.....	8
2. Asas-asas Hukum Perjanjian	11
3. Syarat-syarat Hukum Perjanjian	17
B. Tinjauan Umum Tentang Lahan (Tanah)	20

1. Definisi Lahan.....	20
2. Penggunaan Lahan	20
C. Tinjauan Umum Tentang PT KIMA.....	21
D. Tinjauan Umum Tentang Tenant (Penyewa) PLB3.....	23
1. Pengertian Tenant dan PLB3	23
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak	25
3. Jenis-Jenis Tenant dalam Sewa Properti	26
E. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa	28
1. Pengertian Sewa-menyewa	28
2. Unsur-unsur Perjanjian Sewa-menyewa	30
3. Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa-menyewa.....	31
F. Definisi Operasional.....	32
1. Perjanjian.....	33
2. Sewa Menyewa	33
3. Lahan	33
4. Perseroan Terbatas.....	34
5. Tenant	34
6. Kawasan Industri dan Perusahaan Kawasan Industri	28
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Tipe Penelitian	36
B. Lokasi Penelitian	37
C. Populasi dan Sampel	37
D. Jenis dan Sumber Data	38

E. Teknik Pengumpulan Data	38
F. Analisis Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN	40
A. Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Lahan	40
B. Penerapan Perjanjian sewa Lahan antara PT KIMA dengan UPT PLB3	48
BAB V PENUTUP	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berbicara tentang perjanjian tidak terlepas dari masalah keadilan. Fungsi dan tujuan hukum perjanjian tidak lepas dari tujuan hukum pada umumnya, yaitu: keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Theo Huijbers menguraikan tiga tujuan hukum: Pertama, memelihara kepentingan umum dalam masyarakat, Kedua, menjaga hak-hak manusia, Ketiga, mewujudkan keadilan dalam hidup bersama.¹

Secara umum nilai-nilai keadilan haruslah merupakan pencerminan sikap hidup karakteristik bangsa Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pancasila dan UUD 45 yaitu didasarkan pada nilai proporsional, nilai keseimbangan, nilai kepatutan, itikad baik, dan perlindungan. Nilai kemanusiaan didasarkan pada sila ke 2 dari Pancasila yaitu Kemanusiaan yang adil dan beradab . Tercantum dalam pasal 28D amandemen pasal 2 ayat 1 “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum” dan ayat 2 “setiap orang berhak untuk bekerja serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja”. Dengan demikian, semua pihak saling menghormati dan saling melindungi dalam

¹ Niru Anita Sinaga (2018) Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, *Jurnal Binamulia Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, hlm.107

mewujudkan cita-cita bersama. Namun, di dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian tersebut sering tidak berjalan dengan baik, bahkan menimbulkan konflik, tidak mencerminkan keadilan bagi para pihak, terutama dalam perjanjian baku. Hal ini tentu bertentangan dengan tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut. Hal semacam ini memerlukan sarana hukum untuk menyelesaikannya. Eksistensi hukum sangat diperlukan untuk dihormati dan asas-asas hukum dijunjung tinggi. Asas-asas dalam hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan masyarakat. Harapan untuk menaati hukum dalam praktik hendaklah berjalan dengan baik.²

Perjanjian sewa lahan adalah perjanjian yang dilakukan oleh pemilik lahan dengan penyewa lahan. Dalam hal ini, PT KIMA selaku pemilik lahan menyewakan lahan atau tanahnya kepada tenant. akan tetapi sebelum menyewakan lahan ada mekanisme hukum yang harus dilakukan yaitu melalui perjanjian. Perjanjian tersebut berisi kesepakatan para pihak mengenai harga sewa, luas lahan yang disewakan , jangka waktu sewa , dan lain sebagainya yang menyangkut perjanjian sewa lahan.

Para penyewa lahan di PT KIMA mendapatkan lokasi yang strategis karna semakin tepat para penyewa memilih lokasi akan memperlancar kegiatan usahanya. Apabila terjadi kerusakan maka akan berikan bebannya kepada penyewa karna sang pengelola kawasan industri sudah menyerahkan sepenuhnya ke pada sang penyewa. Sebagaimana perjanjian pada umumnya dalam hal ini perjanjian sewa menyewa Lahan

²*Ibid.*, hlm 108

harus memuat syarat-syarat perjanjian yang dituangkan atau diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecaapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.³

Pada umumnya bentuk perjanjian ada dua yaitu tertulis dan lisan. Dalam perjanjian tertulis yaitu yang berubung dengan sewa-menyewa lahan dapat dijadikan alat bukti bila perjanjian sewa-menyewa lahan. Sesungguhnya perjanjian lisan dalam sewa-menyewa lahan sangat sulit dibuktikan bahwa telah terjadi hubungan hukum dikarenakan bukti tertulis bahwa telah terjadi hubungan hukum di karenakan bukti tertulis kepada kedua belah pihak tidak ada. Menurut pasal 1548 Kitab undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara) sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang yang telah, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Kewajiban para pihak dalam suatu perjanjian umum disebut prestasi, dalam hal prestasi ini Soebakti menulis "suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-

³ Ahmadi Miru (2011), *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT Grafindo Persada, hlm. 148

kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak yang diperolehnya, dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak yang dianggap sebagai kebalikan kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya.⁴

Sehubungan selain itu, dalam agama islam seseorang itu mewajibkan untuk menghormati dan mematuhi setiap aturan yang berlaku dan amanah yang di ajarkan di dalam Al-Qur-an Surat Al-Maidah Ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُم بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلِيَ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahan : *"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang terak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya."* (QS. Al-Maidah: 1).

Berdasarkan ayat di atas dapat dikatakan bahwa para pihak baik penyewa maupun yang menyewakan yang membuat suatu perjanjian wajib patuh dan memenuhi isi perjanjian yang telah mereka buat, setuju, dan sepakati, hal ini juga sesuai dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Hak dan kewajiban kedua belah pihak dirancang atau di inisiasi oleh masing-masing pihak, hal-hal yang penting diatur dalam perjanjian sewa

⁴Ibid., hlm. 72.

menyewa lahan antara lain, a). Terkait identitas para pihak/subjek, b). objek yang diperjanjikan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal ini mengenai topik penelitian yang penulis angkat yaitu perjanjian sewa lahan antara PT KIMA dengan UPT PLB3. Dimana dalam hasil pengamatan oleh penulis PT KIMA sebagai penyedia lokasi yang menyewakan tempat dan berkewajiban untuk menyiapkan lokasi tempat usaha dimana fasilitas disediakan adalah pelayanan antara lain: fasilitas umum/fasilitas sosial berupa jalan akses kelokasi usaha, fasilitas ibadah, air baku, fasilitas pengelolaan air limbah. Sedangkan hak nya adalah menerima berupa uang sewa dari penyewa (tenant) dengan sejumlah uang yang disepakati .

Kemudian Tenant (penyewa) yang mempergunakan jasa kawasan industri berkewajiban membangun berupa gedung yang layak untuk dipergunakan untuk berusaha, dan membayar sewa lokasi sedang haknya adalah mempergunakan jasa yang telah disiapkan oleh PT KIMA. Tenant dalam bekerja menghasilkan produk yang bernilai ekonomis untuk dipasarkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan mendapatkan laba (keuntungan), dalam proses menghasilkan produk mempergunakan peralatan berupa mesin-mesin yang ramah lingkungan.

Namun hal yang perlu disoroti adalah dalam perjanjian sewa menyewa lahan antara PT KIMA dengan UPT PLB3 adalah UPT PLB3 ini merupakan Unit Pelaksana Teknis yang ditugaskan oleh Dinas

Pengelolaan Lingkungan Hidup Prov. Sulawesi Selatan dalam mengelola limbah medis. Sebelum masuknya UPT PLB3 ke kima PLB3 mengalami banyak hambatan terkait pelaksanaan perjanjian sewa lahan tersebut. Sementara yang telah diketahui sekitar kawasan PT KIMA terdapat pemukiman atau perumahan warga yang akan berbahaya ketika terkena dampak tersebut.

Sehingga timbul pertanyaan bagaimana bisa UPT PLB3 dapat diberikan izin dalam mengelola di lahan kawasan industri yang berada dalam naungan PT KIMA. Apakah hal tersebut tidak bertentangan dengan UU NO 32 Tahun 2009 tentang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup. Dimana pada pasal 1 ayat 35 menjelaskan dalam memperoleh izin usaha dan kegiatan diwajibkan untuk menganalisis dampak lingkungan atau yang disebut ANDAL. Hal tersebut dilakukan untuk mengkaji mengenai dampak besar dan pentingnya suatu usaha atau kegiatan yang direncanakan oleh lingkungan hidup.

Berdasarkan penjelasan diatas peneliti tertarik untuk mengetahui dan membahas lebih dalam mengenai masalah tersebut yang diangkat dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **"ANALISIS HUKUM PERJANJIAN SEWA LAHAN ANTARA PT KIMA DAYA DENGAN UNIT PELAKSANA TEKNIS PENGELOLA LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN DINAS PENGELOLA LINGKUNGAN HIDUP PROVINSI SULSEL."**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas dirumuskan 2 permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tinjauan hukum perjanjian sewa lahan antara PT KIMA dengan UPT PLB3?
2. Bagaimanakah penerapan dan faktor yang mempengaruhi/ memperhambat perjanjian sewa lahan antara PT KIMA dengan UPT PLB3?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan hukum perjanjian sewa menyewa lahan antara PT KIMA dengan Tenant UPT PLB3.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan perjanjian sewa lahan antara PT KIMA dan PLB3.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi serta menambah wawasan pengetahuan buat kita semua terutama bagi pelaku - pelaku perjanjian sewa lahan

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan memberi bahan teori tambahan dan informasi terhadap kendala yang ada ketika pelaksanaan perjanjian sewa lahan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian

Dalam memudahkan pemahaman kita terhadap perjanjian terlebih dahulu dikemukakan pengertian perjanjian secara umum. Dalam kamus Bahasa Indonesia didapati pengertian perjanjian adalah berasal dari kata janji berarti perkataan yang menyatakan suatu kesediaan kehendak berbuat sesuatu, kemudian yang dimaksud dengan perkataan perjanjian adalah persetujuan (tertulis dan tidak tertulis) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam perjanjian itu.

Menurut Henry Campbell Black, perjanjian adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum.⁵

Selanjutnya dalam pasal 1313 KUHP Perdata pengertian perjanjian dikemukakan sebagai berikut :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sedangkan menurut Subekti memberikan pengertian perjanjian yakni :
“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada

⁵ Munir Fuady. (2019). *Konsep Hukum Perdata*. Depok: Rajawali Pers, hlm. 180.

orang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".⁶

R. Wiryono Prodjodikoro mengemukakan pula mengenai pengertian perjanjian sebagai berikut :⁷

"Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lainnya berhak menutup. Pelaksanaan janji itu".

Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁸Dari pengertian yang disebutkan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa suatu perjanjian adalah kesepakatan antara seseorang atau lebih dengan orang lain. dan diikat oleh suatu janji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Pengertian perjanjian pada pasal 1313 KUHPdata tersebut terdapat beberapa kelemahan-kelemahan sebagaimana yang dikatakan oleh Abdul Kadir Muhammad bahwa ketentuan pasal tersebut kurang memuaskan karena terdapat beberapa kelemahan-kelemahan itu disebut kan sebagai berikut :⁹

⁶ Subekti (1987) *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT Intermasa, hlm. 1.

⁷ R.Wiryono Prodjodikoro (1981) *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* Bandung : Sumur Bandung, hlm 9.

⁸ Tuti Rastuti. (2015) *Seluk Beluk Perusahaan dan Hukum Perusahaan*. Bandung: PT Refika Aditama, hlm. 129.

⁹ Abdul Kadir Muhammad. (1992). *Hukum Perikatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm. 77.

- a. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan "satu orang atau lebih meningkatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Kata kerja "mengikatkan sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu "saling mengikatkan diri", jadi ada konsensus antara pihak-pihak.
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus. Dalam pengertian "perbuatan" termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata "persetujuan".
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas. Pengertian dalam pasal tersebut diatas terlalu luas, karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPerdara sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat personal.
- d. Tanpa menyebutkan tujuan. Dalam perumusan pasal ini tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas.¹⁰

Jika direnungkan apa yang diungkapkan oleh Iman Soepomo di atas memang ada benarnya juga. Orang-orang yang merasa dirinya kaya

¹⁰ Ibid., hlm. 78.

tentunya akan merasa jatuh derajatnya kalau dia berdekatan atau mengikat dirinya dengan orang-orang miskin. Perasaan-perasaan atau pemikiran yang demikian tumbuh dan berkembang pada zaman lampau di mana perbudakan dan perhambaan masih mendominasi hubungan kerja di Indonesia. Para budak bukan hanya tenaganya saja yang terikat, hidup dan matinya pun dipertaruhkan pada kekuasaan majikan (pemiliknya). Suatu contoh terikatnya hidup dan matinya para budak pada majikan adalah ketika meninggalnya Raja Sumba pada tahun 1877, dengan harapan agar nantinya ada yang melayani dan menemani raja tersebut di akhirat maka 100 orang budaknya ikut pula dibunuh.

2. Asas-asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas-asas penting, yaitu:

a. Asas Iktikad baik dan kepatutan

Pasal 1338 ayat 3 berbunyi: Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Pasal 1339, Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menafsirkan suatu perjanjian adalah menetapkan akibat yang terjadi. Dengan demikian menurut Pitlo, terjadi hubungan yang erat antara ajaran iktikad baik dalam

pelaksanaan perjanjian dan teori kepercayaan pada saat perjanjian terjadi.¹¹

Iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3) dan kepatutan (Pasal 1339) umumnya disebutkan secara senafas, dan H.R dalam putusan tanggal 11 Januari 1924 telah sependapat bahwa apabila hakim setelah menguji dengan kepantasan dari suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan maka berarti perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Lebih penting lagi Pasal 1338 ayat 3 dan Pasal 1339 sebagai alat pengontrol apakah itikad baik dan kepatutan dipenuhi atau tidak dalam soal “nasihat mengikat” (*binded advises*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihak-pihak kepada suatu perwasitan (*Arbitrage*) dan soal putusan pihak (*Partij Beslissing*) yaitu menyerahkan suatu perselisihan yang timbul dari pihakpihak kepada salah satu pihak yang telah dituangkan dalam perjanjian, juga dalam hal adanya “perubahan anggaran dasar” dari suatu badan hukum yaitu apakah karena perubahan itu terdapat pelaksanaan yang patut daripada perjanjian pendirian badan hukum¹²

b. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

¹¹ Purwahid Patrik (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung Mandar Maju, Hlm. 64

¹² Ibid.,

Setiap warga Negara bebas untuk membuat kontrak. Hal ini disebut asas kebebasan berkontrak atau sistem terbuka. Artinya, ada kebebasan seluasluasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja. Hal yang perlu diperhatikan bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.¹³

Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak menurut hukum Perjanjian di Indonesia meliputi hal-hal berikut :¹⁴

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih dengan siapa ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuat.
4. Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan-ketentuan yang bersifat optional.

Hal-hal yang tidak diatur di dalam kontrak tersebut akan dirujuk pada KUHPerdara. Jadi, KUHPerdara hanya bersifat sebagai pelengkap saja.

c. Asas Konsensualisme

¹³ Yunirman Rijan, Ira Koesoemawati (2009), *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta : Raih Asa Sukses,. Hlm 7

¹⁴ Ibid.,

Asas ini mempunyai pengertian bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat para pihak, tentunya sepanjang kontrak tersebut memenuhi syarat sah yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Perlu diingat bahwa asas konsensual tidak berlaku pada perjanjian formal. Perjanjian formal maksudnya adalah perjanjian yang memerlukan tindakan-tindakan formal tertentu, misalnya perjanjian Jual Beli Tanah, formalitas yang diperlukan adalah pembuatannya dalam Akta PPAT. Dalam perjanjian formal, suatu perjanjian akan mengikat setelah sudah terpenuhi tindakan-tindakan formal dimaksud.¹⁵

Berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Seseorang tidak dapat dipaksa untuk memberikan kata sepakat. Sepakat yang diberikan dengan paksaan adalah contradiction interminis. Adanya paksaan menunjukkan tidak adanya sepakat yang mungkin dilakukan oleh pihak lain adalah untuk memberikan pilihan kepadanya, yaitu untuk setuju mengikatkan diri pada perjanjian yang dimaksud.¹⁶

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak yang manapun yang

¹⁵ Sophar Maru Hutagalung, (2013), *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 49

¹⁶ Ibid.,

dikehendaknya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap menurut hukum.¹⁷

d. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.¹⁸

Asas pacta sunt servanda pada mulanya dikenal di dalam hukum Gereja. Di dalam hukum Gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sacral dan

¹⁷ Ibid.,

¹⁸ Salim, Abdulah, (2007), *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 2-3

dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas pacta sunt servanda diberi arti pactum, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. adapun nudus pactum sudah cukup dengan sepakat saja.¹⁹

Menurut Herlien Budiono, adagium Pacta Sunt Servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat manusia satu sama lain, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataanya. Asas hukum ini juga menyatakan bahwa suatu perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan para pihak terikat untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual, dianggap sudah terberi dan tidak pernah dipertanyakan kembali.²⁰

e. Asas Keseimbangan

Kata “keseimbangan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti “keadaan seimbang (seimbang-sama berat, setimbang, sebanding, setimpat)”. Dalam hubungannya dengan perjanjian, secara umum asas keseimbangan bermakna sebagai keseimbangan posisi para pihak yang membuat perjanjian. Menurut AB Massier dan Marjanne Termoshulzen-Arts, dalam hubungannya dengan perikatan, seimbang (evenwicht, everendig) bermakna imbang, sebagai contoh pelunasan harus dianggap berlaku untuk masing-masing pihak yang

¹⁹ Ibid.,

²⁰ Herlien Budiono, dalam Muhammad Syaifuddin, (2012), *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hlm.91

terikat dalam perjanjian. Asas keseimbangan, menurut Herlien Budiono, dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara absah. Tidak terpenuhinya keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal perjanjian. Dalam terbentuknya perjanjian, ketidakseimbangan dapat muncul, karena perilaku para pihak sebagai konsekuensi dari substansi (muatan isi) perjanjian atau pelaksanaan perjanjian. Pencapaian keadaan seimbang, mengimplikasikan, dalam konteks pengharapan masa depan yang objektif, upaya mencegah dirugikanya satu diantara dua pihak dalam perjanjian.²¹

Syarat keseimbangan dicapai melalui kepatutan sosial, eksistensi imateriil yang dicapai dalam jiwa keseimbangan. faktor-faktor yang dapat mengganggu keseimbangan perjanjian ialah: cara terbentuknya perjanjian yang melibatkan pihak-pihak yang berkedudukan tidak setara dan atau ketidaksetaraan prestasi-prestasi yang dijanjikan timbal balik.²²

3. Syarat-syarat Hukum Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata:²³

1. Kesepakatan (Toestemming) Perjanjian yang sah harus mengandung unsur kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak

²¹ Ibid

²² Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.318-319.

²³ Gamal Komandoko, Handri Rahardjo, (2013), *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, Jakarta: Buku Seru, hlm. 9-10.

dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak (Badulzaman, 2006).

Unsur kesepakatan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Offerte (penawaran), adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- b. Acceptasi (penerimaan), adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

Jadi kesepakatan merupakan hal penting karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya menurut pasal 1321 KUH Perdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan), Dalam perkembangannya muncul cacat kehendak yang keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan/ Undue Influence (tidak terdapat dalam KUHPerdata).

2. Kecakapan bertindak

Perkataan orang (persoon) di dalam dunia hukum berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum. Meskipun setiap subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Yang dimaksud dengan orang yang cakap secara hukum, yaitu :

- a. Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda)

- b. Sehat akal pikiranya (tidak berada di bawah pengampuan)
- c. Tidak dilarang undang-undang.

3. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu, yaitu terkait dengan objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdata). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut, antara lain:

- a. Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung
- b. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan berbagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara untuk menentukan nilai suatu jasa, harus ditentukan oleh apa yang harus dilakukan oleh salah satu pihak.²⁴

4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUHPerdata). Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

²⁴Ibid.

B. Tinjauan Umum Tentang Lahan (Tanah)

1. Definisi Lahan (Tanah)

Lahan merupakan tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga) (Jayadinata, 1992). Sedangkan menurut Sugandhy (1999) lahan merupakan permukaan bumi sebagai tempat berlangsungnya aktivitas manusia. Pengertian lahan terbagi menjadi dua segi, yaitu berdasarkan segi geografi fisik dan segi ekonomi (Lichfield dan Drabkin, 1980). Menurut PP NO 18 tahun 2021 pengertian Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

Berdasarkan segi geografi, lahan merupakan tanah yang tetap dalam lingkungannya dan kualitas fisik tanah sangat menentukan fungsinya. Sedangkan menurut segi ekonomi, lahan adalah sumber alamiah yang nilainya tergantung dari produksinya. Lahan merupakan suatu komoditi yang memiliki harga, nilai dan biaya. Jika melihat beberapa definisi lahan diatas dapat disimpulkan bahwa lahan adalah sumberdaya alam yang terbatas dimana dalam penggunaannya memerlukan penataan dengan tujuan demi kesejahteraan masyarakat.

2. Penggunaan Lahan

Guna lahan adalah penataan, pengaturan, dan penggunaan suatu lahan dimana dalam guna lahan itu juga diperhitungkan faktor geografi budaya dan faktor geografi alam serta relasinya (Jayadinata, 1999).

Guna lahan merupakan salah satu faktor penting yang dapat mempengaruhi perkembangan struktur kota. Menurut Chapin dalam Fonataba (2010), ada 3 sistem yang berhubungan dengan penggunaan lahan kota, yaitu :

- a. Sistem kegiatan, berkaitan dengan cara manusia dan kelembagaannya mengatur urusannya sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya dan saling berinteraksi dalam waktu dan ruang.
- b. Sistem pengembangan lahan, berfokus pada proses pengubahan ruang dan penyesuaiannya untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam susunan sistem kegiatan.
- c. Sistem lingkungan, berhubungan dengan unsur-unsur biotik dan abiotik yang dihasilkan dari proses alamiah. Sistem ini berfungsi untuk menyediakan tempat bagi kehidupan dan keberadaan manusia dan habitat serta sumber daya untuk mendukung kelangsungan hidup manusia.

Ketiga sistem di atas akan saling mempengaruhi dalam membentuk struktur dan pola penggunaan lahan kota. Pada dasarnya apabila ketiga sistem tersebut saling berinteraksi dan saling berhubungan satu dengan yang lain akan membentuk suatu pola penggunaan lahan kota.

C. Tinjauan Umum Tentang PT KIMA

PT. Kawasan Industri Makassar (Persero) sebagai Kawasan Industri Pemerintah merupakan wahana untuk lokasi industri yang berwawasan lingkungan yang dalam kurun waktu selama ini mengalami perkembangan

pesat dan mendapat pengakuan Internasional berupa sertifikat ISO 9001, menjadi perusahaan BUMN terbaik serta peringkat pertama, Kawasan Industri dalam Lingkungan Kementerian BUMN versi Infobank 2013.

Hal ini menjadikan PT.Kawasan Industri Makassar (Persero) sebagai pengelola Kawasan Industri di Kawasan Timur Indonesia yang terdepan. Kebijakan pembangunan Industri Nasional melalui Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) 2005-2025 yang direncanakan secara nasional maupun melalui pendekatan industri berbasis produktivitas wilayah (Daerah) telah memberikan sumbangan berarti bagi Pembangunan Ekonomi Nasional dalam menciptakan Kesejahteraan dan Kemakmuran bagi masyarakat dan dunia usaha.

Sejalan dengan hal tersebut, Pemerintah Sulawesi Selatan telah merekomendasikan pengembangan Kawasan Industri baru, KIMA 2 Maros sebagai bagian dari konsep pengembangan Kawasan Strategis Propinsi Mamminasata (Makassar, Maros, Sungguminasa, Gowa, Takalar).

Dalam memberikan pelayanan bagi dunia usaha industri, PT.KIMA telah mengembangkan usaha industri terpadu (Newcore Business) antara lain :

1. *Central Business Cluster (CBC)* dengan konsep *“One Stop” estate business services*.
2. Total Logistic Service dan Pengembangan infrastruktur kawasan, antara lain : *Container Yard, Warehouse, Rental Building Industry & Equipment, BBM Industri, Club House, Construction & Property*

Managemen, Rusunawa, Power System & Telecommunication Facilities, and Water Treatment Plan.

3. Jasa Penunjang Industri seperti : Jasa Service Charge, Water Supply (PDAM), Jasa Pengangkutan dan Penyewaan alat berat, Klinik pengobatan dan Pelayanan Kesehatan. Dengan komitmen profesional dan penerapan manajemen modern yang berorientasi pada kepuasan pelanggan, kami yakin PT. KIMA Makassar-Maros tidak saja menjadi pioner tetapi juga yang terbaik di Kawasan Timur Indonesia.²⁵

D. Tinjauan Umum Tentang Tenant (Penyewa) PLB3

1. Pengertian Tenant dan PLB3

Tenant adalah orang orang atau badan hukum yang menyewa barang, benda, atau properti dari pihak yang menyewakan objek yang disewakan bisa barang atau benda perdagangan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan. Misalnya properti seperti ruko, ruang kantor, area pertokoan atau mal, dan sebagainya.

Agar tenant dapat menyewa dengan legal, maka harus disertai perjanjian sewa menyewa. Peraturan mengenai sewa menyewa ini tertuang dalam Kitab Undang-undang Hukum KUHPerdara pasal 1548. Di dalam undang-undang tersebut dijelaskan definisi sewa-menyewa yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu belakangan itu disanggupi pembayarannya.

²⁵ Admin PT Kawasan Industri Makassar. Profile PT Kawasan Industri Makassar (Persero). *PT Kawasan Industri Makassar*. Diakses pada tanggal 23 Januari 2022.

Pada mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut Perjanjian sewa menyewa ini yang diutamakan adalah hak perorangan, bukan hak kebendaan. Pihak tenant dan penyewa tenant, mengikatkan diri selama periode waktu tertentu dengan pembayaran sesuai harga yang disepakati.²⁶

Sedangkan pengertian PLB3 berdasarkan BAPEDAL (1995) ialah setiap bahan sisa (limbah) suatu kegiatan proses produksi yang mengandung bahan berbahaya dan beracun (B3) karena sifat (*toxicity, flammability, reactivity, dan corrosivity*) serta konsentrasi atau jumlahnya yang baik secara langsung maupun tidak langsung dapat merusak, mencemarkan lingkungan, atau membahayakan kesehatan manusia. Namun, pada limbah B3, selain hasil akhir, cara pengelolaan juga harus memenuhi peraturan yang berlaku. Jadi, untuk berhasil mengelola limbah B3, tidak cukup hanya memenuhi baku mutu limbah B3 saja, cara mengelola seperti pencatatan, penyimpanan, pengangkutan, pengolahan dan pembuangan harus juga memenuhi peraturan yang berlaku. Sekali lagi, dalam limbah B3 cara mengelola adalah suatu hal yang penting untuk diperhatikan. Limbah B3 harus ditangani dengan perlakuan khusus mengingat bahaya dan resiko yang mungkin ditimbulkan apabila limbah ini

²⁶ Admin Pinhome. (2021). Kamus Istilah Properti. *Pinhome*. Diakses pada tanggal 13 Januari 2022.

menyebarkan ke lingkungan. Hal tersebut termasuk proses pengemasan, penyimpanan, dan pengangkutannya. Pengemasan limbah B3 dilakukan sesuai dengan karakteristik limbah yang bersangkutan. Namun secara umum dapat dikatakan bahwa kemasan limbah B3 harus memiliki kondisi yang baik, bebas dari karat dan kebocoran, serta harus dibuat dari bahan yang tidak bereaksi dengan limbah yang disimpan di dalamnya.²⁷

2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

a. Hak dan Kewajiban Pemberi Sewa

Pemilik tenant memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut :

- 1) Berhak menerima harga sewa yang telah disepakati antara pihak penyewa dan yang menyewakan yang telah ditentukan di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.
- 2) Berhak meminta ganti rugi jika ada fasilitas dalam properti yang rusak
- 3) Wajib memastikan properti sewaan ada dalam kondisi baik, jika ada yang rusak harus diperbaiki terlebih dahulu
- 4) Wajib menjamin bahwa penyewa dapat menggunakan properti sewa dengan aman selama masa sewa.

²⁷ Admin Indonesian Certification Center. (2020, 2 Maret). Penentuan Potensi Dan Karakteristik Pencemaran Limbah B3 (PLB3) | Sertifikasi BNSP. *Indonesian Certification Center*. Diakses pada tanggal 25 Januari 2022.

- 5) Wajib menanggung semua kekurangan yang ada pada properti sewa jika hal itu mengganggu penyewa dalam menggunakan properti tersebut.

b. Hak dan Kewajiban Tenant

Sementara hak dan kewajiban tenant diantaranya:

Berhak mendapatkan masa sewa sesuai dengan perjanjian

- 1) Berhak memiliki hunian yang nyaman sesuai perjanjian
- 2) Wajib membayar biaya sewa properti pada waktu yang sudah disepakati
- 3) Dilarang untuk mengubah bentuk properti sewa
- 4) Wajib menjaga dan merawat properti sewa dengan baik
- 5) Jika ada kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian penyewa, wajib mengeluarkan ganti rugi.

3. Jenis - Jenis Tenant dalam Sewa Properti

Dalam sewa properti, seperti ruko dan pusat perbelanjaan, tenant terbagi menjadi beberapa jenis, diantaranya:

a. *Anchor Tenant*

Anchor tenant adalah pendukung pusat perbelanjaan. Merek-merek besar yang diakui secara nasional, bahkan internasional termasuk di dalam jenis ini. Penyewa jenis ini memiliki daya tarik untuk mendatangkan pengunjung dari daerah sekitarnya.

Di pusat perbelanjaan atau mall, anchor tenant ditandai dengan toko paling besar atau utama berupa department store, supermarket, atau hypermarket.

b. *Convenience Stores Tenant*

Jenis penyewa berikutnya berupa toko serba ada. Beberapa penyewa jenis ini bisa berupa toko kesehatan, kosmetik, bahan makanan dan penjual pakaian.

Contoh tenant jenis ini adalah supermarket ritel yang ada di gedung perkantoran maupun apartemen.

c. *Flagship Store Tenant*

Di beberapa toko, anchor tenant dan *flagship store* bisa menjadi satu. Namun ada perbedaan di antara keduanya. Flagship store cenderung mendorong batas pengalaman pelanggan lebih jauh daripada toko mereka yang lebih luas.

Baik mengubah tata letak, menawarkan produk baru, bereksperimen dengan teknologi di dalam toko, atau mendiversifikasi pengalaman merek mereka.

d. Fasilitas Rekreasi dan Hiburan

Tidak hanya jenis toko, tetapi perpaduan fasilitas rekreasi dan hiburan yang tersedia di pusat perbelanjaan sama pentingnya dengan kombinasi penyewa ritel. Fasilitas rekreasi ini penting untuk mendorong pembeli untuk tinggal lebih lama dan membelanjakan lebih banyak.

Contohnya area bermain anak yang ada di mal atau pusat perbelanjaan.²⁸

E. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa-menyewa

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1548 B.W. mengenai perjanjian sewa-menyewa.²⁹

Menurut Yahya Harahap, Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.³⁰

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik-tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.³¹

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir

²⁸ Admin Pinhome. (2021). *Loc.Cit.*,

²⁹ Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 39.

³⁰ M. Yahya Harahap. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, hlm. 220.

³¹ Subekti. (1995). *Op. Cit.*, hlm. 40.

ini adalah membayar "harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Kalau seorang disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi, tetapi sewa-menyewa.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.³²

Tentang harga-sewa menyewa dalam jual-beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual-beli lagi tetapi

³² Ibid., hlm. 41.

menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga-sewa itu berupa barang atau jasa.

2. Unsur-unsur perjanjian sewa menyewa

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 sewamenyewa 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.

Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;

- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.³³

3. Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa-Menyewa

a. Kewajiban-kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa,
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.³⁴

b. Kewajiban-kewajiban Pihak Penyewa

Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, ialah:

- a. memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik", sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya;
- b. membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

³³ Salim H.S,(2010), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.58

³⁴ Subekti. (1995). *Op. Cit.*, hlm. 42.

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

Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (pasal 1561). Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil.

Bila yang disewa itu sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya; jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewanya (pasal 1581). Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa perabot rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Hal ini menemukan realisasinya dalam apa yang dinamakan "pandbeslag" yang akan kita bicarakan ditempat lain.³⁵

F. Definisi Operasional

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan untuk menghindari akan terjadinya kesalahpahaman atau kekeliruan dalam memahami maksud yang terkandung dalam judul skripsi "Proses pembentukan perjanjian sewa menyewa lahan antara PT KIMA dengan Tenant UPT PLB3 ", maka

³⁵ Ibid., hlm. 43

beberapa kata kunci yang termuat dalam judul tersebut perlu diuraikan sebagai berikut:

1. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian harus memenuhi syarat sah nya perjanjian, sebagai mana yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya empat syarat sah nya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan..³⁶

2. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa menyewa oleh pemakai kepada pemilik aslinya.³⁷

3. Lahan

³⁶ Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari.(2020) *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Universitas Malikussaleh, hlm 76

³⁷Ibid.,

Tanah atau lahan dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah mempunyai berbagai macam arti dalam kehidupan kita sehari-hari, oleh karena itu dalam penggunaannya maka perlu adanya batasan untuk mengetahui dalam arti apa istilah tanah itu digunakan. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia.³⁸

4. Perseroan Terbatas :

Badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratannya yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.³⁹

5. Tenant:

Tenant adalah orang orang atau badan hukum yang menyewa barang, benda, atau properti dari pihak yang menyewakan Objek yang disewakan bisa barang atau benda perdagangan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

³⁸ Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55

³⁹Andy Hartanto. (2020). *Serba-Serbi Hukum Perusahaan : Khusus Badan Hukum, Teori dan Praktik*. Jakarta : Kencana, hlm. 2.

Misalnya properti seperti ruko, ruang kantor, area pertokoan atau mal, dan sebagainya.

6. Kawasan Industri dan Perusahaan Kawasan Industri :

Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri. Sedangkan Perusahaan Kawasan Industri adalah perusahaan yang mengusahakan pengembangan dan pengelolaan kawasan Industri.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah penelitian Hukum normatif empiris (gabungan). Penelitian Hukum Normatif yaitu metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian Hukum Empiris yaitu metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif dan kriterium kebenaran koresponden serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dari pengujian kebenaran secara koresponden adalah fakta yang mutakhir.

Penelitian Hukum normatif empiris (gabungan) yaitu penelitian hukum yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini menyangkut tentang Penarapan Perjanjian sewa lahan PT KIMA dengan UPT PLB3.

Penelitian ini dianalisis menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian hukum deskriptif yaitu dilakukan pemaparan yang bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

B. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka lokasi penelitian dilaksanakan di kantor pengelola kawasan industri Makassar (PT KIMA) di Jl. Perintis Kemerdekaan KM.15, Daya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar dan UPT PLB3 di kantor gubernur Sulawesi Selatan. Alasan penentuan kedua tempat tersebut adalah karena sesuai dengan topik yang diangkat dalam penelitian. Dimana untuk mengetahui proses dari pembentukan perjanjian sewa lahan antara PT KIMA dan UPT PLB3 serta untuk mencapai data dan informasi yang diperlukan sebagai bahan analisis.

C. Populasi dan Sampel

Dalam suatu penelitian, populasi yang dipilih mempunyai hubungan yang erat untuk masalah yang ingin diteliti. Populasi universe adalah jumlah keseluruhan unit analisis yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dalam penelitian ini adalah Tenant UPT PLB3 yang menjadi penyewa pada kawasan industri Makassar dan staff kantor di PT KIMA.

Sampel penelitian ini menggunakan metode pengambilan sampel berupa *Purposive Sampling*. *Purposive Sampling* adalah sampel dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan penelitian. Berdasarkan pengertian tersebut maka yang akan menjadi sampel dalam penelitian ini yakni 4 orang dari staff atau karyawan dari PT KIMA dengan UPT PLB3.

D. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan 2 jenis dan sumber data, yaitu

1. Data Primer

Merupakan suatu data yang dapat diperoleh secara langsung mengadakan wawancara langsung dengan responden-responden, yaitu Direktur dan karyawan pada PT KIMA dan kepala UPT PLB3.

2. Data Sekunder

Data ini merupakan data yang diperoleh dari literatur-literatur, perpustakaan, buku, jurnal, dan lain-lain yang berhubungan dengan penulisan proposal ini.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling penting dalam penelitian. Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder.

Dalam usaha pengumpulan data serta keterangan yang diperlukan, penelitian ini menggunakan pengumpulan data sebagai berikut.

1. Wawancara

Metode wawancara yang digunakan untuk memperoleh gambaran atau keterangan secara langsung mengenai data yang penulis perlukan dengan cara mengajukan pertanyaan dengan Direktur atau karyawan PT KIMA dan kepala UPT PLB3 beserta jajarannya.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan (Field Research) yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggunakan metode interview dan dengan jalan pengamatan langsung (Observasi), yaitu mengadakan wawancara dengan pihak-pihak yang mengetahui tentang materi yang dibahas sekaligus mengadakan pengamatan langsung.

F. Analisis Data

Adapun analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain, sehingga mudah difahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain secara pasti kebenarannya.

Analisis data dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama dilapangan dan setelah selesai dilapangan. Dalam hal ini dinyatakan analisa data telah mulai sejak merumuskan dan menjelaskan masalah, sebelum terjun ke lapangan dan berlangsung terus menerus sampai penulisan hasil penelitian. Namun dalam penelitian kualitatif Analisa data lebih difokuskan selama proses dilapangan Bersama dengan pengumpulan Data.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Lahan

1. Pengertian Perjanjian Sewa Lahan, Subjek dan Objek Perjanjian

Perjanjian sewa menyewa di atur di bab VII Buku III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdara.

Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya”.

Sewa-menyewa dalam Bahasa Belanda disebut dengan *huuren* dan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia sewa berarti sesuatu dengan membayar uang sewa.⁴⁰ Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak di sewa kepada penyewa

⁴⁰ WJS.Poerwadarmina, 2008 Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta, hal.833

untuk dinikmati sepenuhnya.⁴¹ Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat kriteriaan khusus, yaitu :

1) Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan suatu kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah :

- a. Pihak yang menyewakan: pihak yang adalah orang atau badan Hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya atau dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan di dalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atas pemungutan atas hasil barang yang disewakan.
- b. Pihak penyewa : pihak penyewa atau orang badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek barang yang disewakan menurut *Hofmann dan De Burge*, yang

⁴¹ M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Penerbit Alumni, Op.cit, Hlm.220.

dapat di sewa adalah barang yang bertubuh saja yang dapat di sewakan pendapat ini diperkuat dengan adanya "*Hoge Raad*" tanggal 8 Desember 1922 yang mengaggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).

Buku III KUHPerdato mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari 3 terjemahan *Verbentenis*, yaitu perikatan, perutangan dan perjanjian, sedangkan *Overeenkomst* ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.⁴²

Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi : "Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."⁴³

Untuk memahami pengertian perjanjian tersebut terdapat pengertian perjanjian menurut Abdul Khadir Muhammad, Memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.⁴⁴ Yang mana perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas. Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa perjanjian adalah

⁴² Hendri Raharjo, (2009) Hukum Perjanjian di Indonesia, Pustaka Yustiti, Yogyakarta, , hlm.41

⁴³ Ibid hlm.43

⁴⁴ Abdul Khadir Muhammad, (2004) Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, , hlm.6

“hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum⁴⁵. M. Yahya Harahap mengatakan perjanjian adalah “hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”..Berdasarkan pengertian tersebut maka disimpulkan di dalam suatu perjanjian minimal harus ada dua pihak, dimana kedua belah pihak saling bersepakat untuk menimbulkan suatu perjanjian.

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁴⁶

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lainnya selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak terakhir itu pada Pasal 1548 KUHPerdota.

Beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa ciri- ciri dari perjanjian sewa menyewa yaitu:

1. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang,

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo (2008), mengenai Hukum Iheraty, Yogyakarta, hlm.97

⁴⁶ OP. cit. hlm 833

pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang, para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.

2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUHPERDATA). Hak untuk menikmati barang yang disewakan kepada penyewa terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.
3. Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontrak prestasi berupa uang, barang, atau menurut apa yang diperjanjikan.

Dalam pasal 1579 KUHPERDATA, dikatakan bahwa: "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebaliknya". Maksud Pasal ini berlaku untuk segala macam sewa menyewa yang memakai waktu tertentu maupun tidak memakai waktu tertentu.

Meskipun dalam penjelasan dikatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, Tetapi Undang-Undang dibedakan antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir apabila waktu yang ditentukan sudah habis.

Sebaliknya apabila sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan. Bentuk perjanjian sewa menyewa biasanya dilakukan dengan tertulis. Para pihak yang menentukan isi perjanjian biasanya ditentukan oleh pihak yang menyewakan, karena posisi penyewa berada pada pihak yang lemah.

Istilah subjek hukum berasal dari terjemahan Bahasa Belanda *rechtsubject* atau *law of subject* (inggris). Secara umum *rechtsubject* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban, yaitu manusia dan badan hukum. Subjek hukum memiliki kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum tersebut dapat mempunyai wewenang hukum. Menurut ketentuan hukum, dikenal dua macam subjek hukum, yaitu manusia dan badan hukum.⁴⁷

2. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Sewa Lahan

⁴⁷ Titik Triwulan, (2008) Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional, Kencana, Jakarta, hlm. 40-41

Perjanjian sewa lahan yang telah dilakukan antara kedua belah pihak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat - syarat sebagaimana tersebut dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu : ⁴⁸

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maksudnya dalam melakukan perjanjian kedua pihak harus mempunyai kemampuan yang bebas untuk mengikatkan dirinya. Artinya apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak harus juga dikehendaki oleh pihak yang lain tanpa adanya paksaan, kekhilafan serta penipuan;
- 2) Kecakapan membuat suatu perjanjian. Para pihak dalam perjanjian disyaratkan harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Adapun mereka yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum sehingga tidak dapat bertindak sendiri adalah : anak yang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Suatu hal tertentu. Suatu perjanjian harus mempunyai prestasi dalam bentuk barang tertentu paling tidak harus dapat ditentukan jenisnya, perjanjian yang objeknya tidak memenuhi ketentuan tersebut adalah batal. Kejelasan mengenai objek perjanjian untuk memastikan pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Jika objek perjanjian tidak jelas maka akan sulit untuk dilaksanakannya suatu perjanjian.

⁴⁸ Yuli Prasetyo Adhi(2010), Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha, Pandecta, , Universitas Negeri Semarang, hlm 177

- 4) Suatu sebab yang halal; yaitu bahwa isi dari perjanjian ini tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam perjanjian terdapat prinsip-prinsip dalam suatu perjanjian. Ada beberapa prinsip perjanjian yaitu :

- a. Prinsip kesepakatan Meskipun dalam suatu kontrak baku disangsikan adanya kesepakatan kehendak yang benar-benar seperti yang diinginkan oleh para pihak, tetapi kedua belah pihak akhirnya juga mendatangi kedua kontrak tersebut. Dengan kedatangan tersebut, maka dapat diasumsi bahwa kedua belah pihak telah menyetujui atau sepakat isi kontrak tersebut, sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kata sepakat telah terjadi.
- b. Prinsip asumsi resiko Dalam suatu kontrak setiap pihak tidak dilarang untuk melakukan asumsi resiko. Artinya bahwa jika ada resiko tertentu mungkin terbit dari suatu kontrak tetapi salah satu pihak bersedia menanggung resiko tersebut sebagai hasil dari tawar menawarnya, maka jika memang resiko tersebut benar-benar terjadi, pihak yang mengasumsi resiko tersebutlah yang harus menanggung resikonya. Dalam hubungan kontrak baku, maka dengan mendatangi kontrak yang bersangkutan, berarti segala resiko apapun bentuknya akan ditanggung oleh pihak yang mendatangnya sesuai isi dari kontrak tersebut.

- c. Prinsip kewajiban membaca Sebenarnya dalam ilmu hukum kontrak diajarkan diajarkan bahwa adanya kewajiban membaca (duty to read) bagi setiap pihak yang mendatangi kontrak tersebut. Dengan demikian ia telah mendatangi kontrak yang bersangkutan, hukum mengasumsikann dia telah membacaya dan telah mentujui apa yang telah dibacanya.
- d. Prinsip kontrak mengikuti kebiasaan Memang sudah menjadi kebiasaan sehari-hari bahwa kontrak secara baku. Karena kontrak baku tersebut telah terkait, antara lain juga karena ketarikan suatu kontrak tidak hanya terhadap kata-kata yang dalam kontrak tersebut, tetapi juga terhadap hal-hal yang bersifat kebiasaan. Pada pasal 1339 KUHPerdata. Dan kontak baku merupakan suatu hal biasa tidak perlu dipersoalkan lagi.

B. Penerapan Perjanjian Sewa Lahan antara PT KIMA dengan UPT PLB3

Berdasarkan hasil penelitian di PT Kawasan Industri Makassar (PT KIMA) dan Unit Pelaksana Teknis Pengelola Limbah Bahan Berbahaya Dan Beracun (UPT PLB3), maka penerapan perjanjian sewa lahan sebagai berikut:

1. Penerapan perjanjian sewa lahan dituangkan dalam perjanjian tertulis menggunakan akte notaris tentang perjanjian penggunaan dan pemanfaatan lahan.

2. Dalam perjanjian tersebut memuat jangka waktu penggunaan dan pemanfaatan lahan yaitu berlaku selama 20 tahun dalam perjanjian tertulis.
3. Perjanjian sewa lahan ini dapat diperpanjang tergantung kesepakatan kedua belah pihak.
4. UPT PLB3 mempunyai hak untuk menempati ruang/lahan seluas 2000 m² selama 20 tahun.
5. UPT PLB3 berkewajiban mentaati semua peraturan yang berlaku dan yang ditetapkan oleh Perusahaan PT KIMA yaitu membayar service cas ke PT KIMA sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per tahun.
6. UPT PLB3 dilarang membuang limbah di media lingkungan terbuka.

Dan Berdasarkan hasil wawancara di UPT PLB3 dan PT KIMA, faktor-faktor penghambat proses perjanjian sewa lahan sebagai berikut:

- 1) Pemprov Sulsel adalah salah satu pemegang saham di PT kima 30%. Secara garis besar itu, awalnya kita mau beli lahan, tapi ternyata tidak bisa. Dengan kata lain, Kita yang punya saham kita lagian membeli sendiri, tidak bisa. Akhirnya diakomodir oleh Kemendagri , direktorat BUMD mengatakan bisa ditempatkan di kima asal sewa. tadinya kita mau beli, tapi karena kita memegang saham 30%, kita tidak boleh membeli itu, jadi kita harus sewa lahan. dalam proses waktu 20 tahun penyewaan itu kita bisa pengalihan aset. Karena rapat umum pemegang

saham untuk pemindahan aset terbesar 2000 m² lama prosesnya. Jadi itulah salah satu masukan dari Kemendagri untuk disewa.⁴⁹

- 2) karena ini proses pengelolaan limbah B3, pembakaran dan pemusnahan limbah medis, otomatis ada ini emisi yang keluar, emisi itu udara, cerobong. Kita terkendala kedua karena di sekitar lokasi yang kita sewa itu ada perumahan warga. Itulah mengapa pada saat pengajuan dokumen pengelolaan lingkungan hidup kita tertahan, tidak dikeluarkan karena takutnya udara emisi yang keluar dari cerobong ini lari ke rumah penduduk. Akhirnya dikasih jalan lagi, di suruhlah kita untuk memasang cerobong itu sampai 30 meter. Itu saja, karena tidak bisa beroperasi ini kalau tidak ada dokumen lingkungannya, dan dokumen lingkungan itu terbuat kendalanya disitu.⁵⁰

⁴⁹Patrisia Vista. Fungsional Pedal DPLH Prov. Sulsel. *Wawancara*. Makassar, 17 Maret 2022.

⁵⁰Hj Indiani Ismu. Fungsional Arsiparis DPLH Prov. Sulsel. *Wawancara*. Makassar, 17 Maret 2022.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat diambil beberapa kesimpulan:

1. Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lainnya selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak terakhir. Syarat sahnya suatu perjanjian dimuat dalam pasal 1320 KUHPerdara yang memuat 4 syarat yaitu: sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Ada beberapa asas yang ada dalam perjanjian yakni: asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat perjanjian, asas itikad baik, asas kepercayaan, asas personalia, asas keseimbangan, asas kepatutan, dan asas kebebasan berkontrak. Perjanjian Sewa-Menyewa antara PT. KIMA dengan UPT PLB3 merupakan perjanjian yang sudah sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Penerapan perjanjian sewa-menyewa lahan di PT KIMA dengan UPT PLB3 merupakan suatu peraturan yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam pelaksanaan perjanjian. Perjanjian tersebut berlaku sampai habisnya jangka waktu perjanjian yaitu 20 tahun sejak saat perjanjian itu dilaksanakan. Hak dan kewajiban para pihak merupakan hubungan timbal balik antara para pihak. Hak dari pihak pertama merupakan

kewajiban dari pihak kedua begitu juga sebaliknya. Penerapan perjanjian sewa lahan juga dituangkan dalam perjanjian tertulis menggunakan akte notaris tentang perjanjian penggunaan dan pemanfaatan lahan.

B. Saran

1. Pembuatan perjanjian sebaiknya kedua belah pihak terlibat dalam penyusunan perjanjiannya. Perjanjian tersebut sesuai dengan kehendak para pihak untuk menghindari terjadinya perselisihan-perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.
2. Hak dan kewajiban yang tertera dalam perjanjian, sebaiknya memuat hak dan kewajiban yang seimbang sebagaimana yang termuat dalam salah satu asas yakni asas keseimbangan yang memuat adanya kesetaraan kedudukan dalam perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Dan Terjemahan Departemen Agama Republik Indonesia

Buku :

Abdulkadir Muhammad. (1992). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

_____. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT Grafindo Persada, 2011

Andy Hartanto. (2020). *Serba-Serbi Hukum Perusahaan : Khusus Badan Hukum, Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana.

Djumadi. (2004). *Hukum Perburuhan : Perjanjian Kerja*. Banjarmasin : PT Raja Grafindo.

Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: Citra Aditya Bakti

Herlien Budiono, dalam Muhammad Syaifuddin, (2012), *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju Grafika, Jakarta,

Hendri Raharjo, (2009) *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustiti, Yogyakarta

Jonaedi Efendi & Johnny Ibrahim, (2016). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana.

M. Yahya Harahap. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Penerbit Alumni.

Munir Fuady. (2019). *Konsep Hukum Perdata*. Depok: Rajawali Pers.

Niru Anita Sinaga. (2018) *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. *Jurnal Binamulia Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, hlm 107-120.

- Purwahid Patrik (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung Mandar Maju
- R. Wiryono Prodjodikoro. (1981). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung.
- Salim, Abdulah,(2007), *Perancangan kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta: Sinar Grafika
- Salim H.S,(2010), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sophar Maru Hutagalung, 2013, *Kontrak Bisnis di Asean, Pengaruh sistem hukum Common Law dan Civil Law*, Jakarta: Sinar Grafika
- Subekti. (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.
- _____. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Suratman. (2019). *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*. Depok: Rajawali Pers.
- Titik Triwulan,(2008) *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*,Kencana, Jakarta,
- Tuti Rastuti. (2015). *Seluk Beluk Perusahaan dan Hukum Perusahaan*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Yunirman Rijan, Ira Koesoemawati (2009), *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta : Raih Asa Sukses,
- Zaeni Asyhadie & Rahmawati Kusuma (2019). *Hukum Ketenagakerjaan : Dalam Teori dan Praktik di Indonesia*. Jakarta Timur: Prenadamedia Group

Jurnal :

- Yuli Prasetyo Adhi. (2010), Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha, Pandecta, , *Universitas Negeri Semarang*, hlm 177
- Yuliana Yuli & Dwi Aryanti. (2018). Implementasi Undang-Undang Ketenagakerjaan dalam Perjanjian Kerja Antara Perusahaan dan Tenaga Kerja di Perseroan Terbatas (PT). *Jurnal Yuridis, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta* ,Hlm 189.

Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari. (2020). *Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Universitas Malikussaleh, hlm 76

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2003 jo Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan Ketenagakerjaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 jo Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Bidang Perindustrian, dan Kawasan Industri

Internet :

Admin Indonesian Certification Center. (2020, 2 Maret). Penentuan Potensi Dan Karakteristik Pencemaran Limbah B3 (PLB3) | Sertifikasi BNSP. *Indonesian Certification Center*. Diakses dari <https://indonesiancertification.com/2020/03/02/penentuan-potensi-dan-karakteristik-pencemaran-limbah-b3-plb3-sertifikasi-bnsp/>, pada tanggal 25 Januari 2022.

Admin Pinhome. (2021). Kamus Istilah Properti. *Pinhome*. Diakses dari <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/tenant/>, pada tanggal 13 Januari 2022.

Admin PT. Kawasan Industri Makassar. Profile PT Kawasan Industri Makassar (Persero). *PT. Kawasan Industri Makassar*. Diakses dari <https://ptkimamakassar.co.id/profile/>, pada tanggal 23 Januari 2022.