

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang mempunyai sumber kekayaan alam yang sangat melimpah. Khususnya tanah yang digunakan dan dimanfaatkan secara optimal untuk memenuhi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menentukan :

Bumi, Air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut maka penguasaan seluruh kekayaan alam yang ada, baik di permukaan bumi maupun di dalam bumi, ada pada Negara. Hal ini juga telah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan Hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat(1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dan masyarakat dalam Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang vital bagi manusia. Tidak dapat dipungkiri bahwa sebagian besar aktivitas manusia berhubungan dengan tanah. Besarnya kebutuhan masyarakat akan tanah juga menjadikan tanah sebagai sesuatu yang dapat bernilai tinggi di masyarakat. Masyarakat menggunakan tanah tidak hanya sebagai tempat untuk tempat tinggal namun juga untuk kegiatan pertanian atau perkebunan. Selain itu, tanah juga digunakan untuk mendirikan tempat usaha atau bisnis.

Secara umum, tanah dapat diperoleh seseorang dengan cara jual beli. Jual beli tanah merupakan suatu bentuk peralihan hak yang sering terjadi dalam masyarakat. Peralihan hak milik atas tanah merupakan dapat juga dilakukan melalui hibah, pemberian dengan wasiat dan tukar menukar. Baik jual beli, hibah, pemberian dengan wasiat maupun dengan tukar-menukar yang dapat mengakibatkan beralihnya hak atas tanah tersebut. Seseorang memiliki hak atas tanah dengan cara-cara tersebut memiliki hak dan kewenangan untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan jenis hak atas tanah yang dimiliki.

Seseorang yang memiliki tanah, maka ia memiliki hak yang sifatnya turun-menurun, terkuat dan terpenuh atas tanah dengan mengingat fungsi sosial dari tanah. Seseorang yang memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) mempunyai kewenangan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Demikian juga

dengan jenis hak-hak atas tanah yang lain, para pemegang hak mempunyai kewenangan sesuai dengan peruntukan hak atas tanahnya.

Selain memperoleh tanah dengan cara di atas, seseorang yang tidak memiliki cukup uang untuk dapat membeli tanah atau karena alasan membutuhkan tanah hanya untuk dalam jangka waktu tertentu, maka ia dapat memperoleh tanah melalui sewa tanah (*land lease*). Maksud memperoleh tanah dalam sewa tanah bukan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah tersebut namun hanya untuk mengambil manfaat atas tanah karena dalam sewa-menyewa tidak terjadi peralihan hak milik.<sup>1</sup> Sewa tanah yang sering dijumpai di masyarakat adalah sewa tanah untuk tempat usaha atau bisnis.

Ketentuan tentang sewa tanah hanya diatur secara sumir dalam Peraturan Perundang-Undangan. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hanya memuat beberapa pasal yang mengatur tentang hak sewa yaitu terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e yang mengatur bahwa hak sewa sebagai salah satu hak atas tanah dan dalam penjelasan pasalnya tidak menerangkan apa yang dimaksud dengan hak sewa, Pasal 53 tentang hak sewa tanah pertanian, Pasal 44 dan Pasal 45 yang merupakan bagian dari Bab VII tentang Hak Sewa.

Pasal 44 UUPA:

- 1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk kepentingan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- 2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
  - a. Satu kali atau tiap-tiap waktu tertentu;

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Cetakan Keenam, Jakarta, h.145.

- b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
- 3) Pelaksanaan sewa tanah yang dimaksud dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45 UUPA:

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa adalah :

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Penjelasan mengenai Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA disebutkan bahwa oleh karena hak sewa merupakan Hak Pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Dari ketentuan Pasal 44 dan Pasal 45 tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa tanah dengan maksud untuk mendirikan bangunan hanya dapat dimungkinkan diatas tanah Hak Milik atas dasar Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB). Dalam praktek ditengah masyarakat, sewa-menyewa lebih banyak dibuat atas dasar Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

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

Dari pengertian sewa-menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdata, maka dapat diketahui bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian yang melibatkan dua pihak atau

lebih, dimana satu pihak memberikan sesuatu barang pada pihak lain dalam kurun waktu tertentu dengan pembayaran sesuai yang telah disanggupi. Perjanjian sewa-menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepakati. Berkaitan dengan semakin banyak terjadinya praktik sewa tanah ditengah-tengah masyarakat. Tanah yang semakin terbatas menyebabkan nilai jual tanah yang semakin tinggi. Hak ini juga berpengaruh kepada harga sewa tanah. Bagi masyarakat yang memiliki tanah yang luas tentu hal ini dapat menjadi peluang untuk meningkatkan taraf ekonominya.

Salah satu usaha atau bisnis yang dibangun kebanyakan menggunakan sewa tanah untuk *Coffee Shop* karena usaha itu sendiri merupakan suatu bisnis yang cukup menjanjikan di wilayah Condongcatur, Sleman. Mengingat pasar dari bisnis *Coffee Shop* ini adalah kalangan muda yang gemar nongkrong dan meminum secangkir kopi. Salah satu *Coffee Shop* yang menggunakan sewa tanah dalam menjalankan usahanya ialah Wan Caffein Addict yang berada di daerah Condongcatur dan *Coffee Shop* ini cukup ramai pengunjung di hari-hari biasa dan akan sangat ramai di akhir pekan. Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui bagaimana proses pelaksanaan sewa tanah yang dilakukan di atas tanah non pertanian yang digunakan untuk bangunan tempat usaha Coffeeshop di Condongcatur dan penulis ingin meneliti dengan judul “PELAKSANAAN SEWA TANAH NON PERTANIAN HAK MILIK UNTUK USAHA *COFFEE SHOP* DI KABUPATEN SLEMAN”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian, yaitu: Bagaimana Pelaksanaan Sewa Tanah Non Pertanian untuk usaha coffee shop di Condongcatur?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan sewa tanah non pertanian untuk usaha coffee shop di Condongcatur?

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara tertulis maupun secara praktis

### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum dalam bidang hukum pertanahan.

### **2. Manfaat Praktis**

- a. Memberikan informasi kepada pemerintah daerah bagaimana pelaksanaan sewa tanah pertanian untuk usaha coffee shop di Condongcatur.
- b. Memberikan informasi kepada pelaku usaha coffee shop dan pemilik tanah tentang bagaimana pelaksanaan sewa tanah pertanian untuk usaha coffee shop di Condongcatur.

## E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau plagiat dari skripsi yang sudah ada. Meskipun ada beberapa penelitian dengan topik yang serupa dengan penelitian penulis, namun terdapat perbedaan dalam isi penelitian. Ada beberapa hasil karya penelitian dengan topik yang serupa antara lain:

a. Judul Penelitian	Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia dengan Masyarakat
b. Identitas	
1) Nama	Wan Fitri Marissa
2) Fakultas dan Universitas	Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
3) Tahun	2018
c. Rumusan Masalah	Bagaimana pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia dengan Masyarakat?
a. Hasil Penelitian	Bentuk perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan masyarakat merupakan bentuk perjanjian yang paling standar dimana hanya berisi hak dan kewajiban para pihak. Isi dan ketentuan yang ada didalam perjanjian tersebut sepenuhnya

		<p>ditentukan oleh PT. Kereta Api Indonesia (Persero). Apabila terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak selama masa perjanjian dan menimbulkan kerugian, maka pihak tersebut wajib mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan. Adapun akibat hukum yang terjadi apabila PT. Kereta Api Indonesia (Persero) melakukan pemutusan/pembatalan perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang sah, maka masyarakat berhak menuntut pihak yang membatalkan perjanjian selama perjanjian sedang berlangsung. Jika pembatalan sepihak yang terjadi dilakukan selama masa perjanjian belum berlangsung, maka pembatalan itu hanya membawa kepada keadaan dimana perjanjian tersebut belum pernah dibuat</p>
	<p>d. Perbedaan</p>	<p>Perbedaan dengan Penulis yaitu Perbedaannya adalah subjek hukum yang akan diteliti oleh penulis berbeda dengan Wan Fitri Marissa.</p>

<p>2</p>	<p>a. Judul Penelitian</p>	<p>Bagaimana Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Dalam</p>
----------	----------------------------	--



	Mewujudkan Perlindungan Hukum di Kota Tangerang Selatan
b. Identitas	
1) Nama	Irina tutik Sundari
2) Fakultas dan Universitas	Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3) Tahun	2016
c. Rumusan Masalah	Apakah Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta sudah Mewujudkan Perlindungan Hukum di Kota Tangerang Selatan?
a. Hasil Penelitian	<p>Pelaksanaan pemberian hak sewa tanah bagi bangunan sekolah swasta yang ada di Kota Tangerang Selatan merupakan wewenang dari Pemerintah Kota Tangerang Selatan yang dalam hal ini adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah karena tanah yang menjadi objek adalah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Pengaturan tentang hal tersebut sudah sesuai dengan Pasal 44 dan 45 UUPA yang dimana perjanjian sewa dibuat antara Pemerintah Kota Tangerang Selatan dengan Yayasan pendiri sekolah tersebut. Irma Tutik</p>

		Sundari juga menyimpulkan bahwa pelaksanaan pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan bagi sekolah swasta di Kota Tangerang Selatan belum mewujudkan perlindungan hukum kepada Yayasan swasta sebagai penyewa meskipun dari isi perjanjian sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian.
	b. Perbedaan	Perbedaannya terdapat pada objek penelitian yang dimana objek tanah penelitian milik Irma Tutik Sundari merupakan tanah milik pemerintah daerah.

3	a. Judul Penelitian	Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha (Studi Kasus di Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Semarang)
	b. Identitas	
	1) Nama	Yuli Prasetyo Adhi
	2) Fakultas dan Universitas	Hukum, Universitas Negeri Semarang
	3) Tahun	2017
	d. Rumusan Masalah	Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha di Kelurahan Sekaran, Kecamatan Gunungpati, Semarang?

e. Hasil Penelitian	<p>Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh kedua pihak secara lisan sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata serta sudah memenuhi asas-asas perjanjian sehingga sudah menimbulkan akibat hukum. Perjanjian belum dibuat secara tertulis, sehingga mengakibatkan ketidakjelasan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak dan kesepakatan-kesepakatan yang ada sehingga menimbulkan masalah hukum. Masalah hukum yang pernah terjadi selama perjanjian selalu diselesaikan lewat jalur non-litigasi dengan cara negosiasi untuk mendapatkan keputusan yang tidak merugikan kedua belah pihak.</p>
f. Perbedaan	<p>Perbedaan yang terdapat adalah tempat penelitian yang dilakukan Penulis berada di Yogyakarta, sedangkan Yuli Prasetyo Adhi melakukan penelitiannya di Semarang.</p>

## **F. Batasan Konsep**

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah bahwa hak itu merupakan yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat di ganggu gugat. (Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Pokok-pokok Agraria).
2. Hak Sewa Tanah adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah Hak Milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan Pemegang Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan. (Pasal 44 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Pokok-pokok Agraria).
3. Coffee Shop adalah suatu tempat yang menyediakan makanan dan minuman yang tidak hanya sejenis kopi tetapi minuman penunjanglainnya, juga dilengkapi dengan fasilitas yang dapat membuat orang nyaman seperti wifi, live music, televisi, buku bacaan dan juga dilengkapi dengan interior yang nyaman dan santai.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang berfokus pada fakta social yang terdapat dalam masyarakat. Penelitian ini dilakukan langsung kepada responden dan narasumber untuk memperoleh data yang berkaitan dengan Pelaksanaan Sewa Tanah Pertanian Hak Milik Untuk Tempat Usaha Coffee Shop di Condongcatur

### **2. Sumber data**

Data dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui responden dan narasumber dilapangan atau lokasi penelitian. Data primer yang peneliti gunakan adalah berupa hasil wawancara yang diperoleh dari Manajemen Wan Coffee Addict Di Condongcatur sebagai penyewa tanah dan Pemilik Tanah.
- b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari jumlah keterangan atau fakta-fakta yang digunakan oleh seseorang dan secara tidak langsung bersumber dari bahan-bahan yang diperoleh melalui studi pustaka, meliputi buku, arsip, catatan peraturan perundang-undangan, media masa, internet dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder tersebut dari bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yaitu termasuk dan tidak terbatas pada Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Menteri.

Bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi/literatur tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Dalam penulisan ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah pedapat hukum yang ada didalam literatur hukum, jurnal hukum dan artikel-artikel dari internet.

### **3. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman terdiri dari 17 kecamatan, dari 17 kecamatan tersebut diambil satu kecamatan yaitu Kecamatan Depok, Kelurahan Condongcatur. Kecamatan Depok terdiri atas Kelurahan Caturtunggal, Condongcatur dan Maguwoharjo dan dari

ketiga desa tersebut semuanya terdapat tempat usaha coffee shop dan dari ketiga desa tersebut diambil secara random yaitu Desa Condongcatur, Rukun Warga Nomor 63.

#### **4. Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek maupun subjek yang memiliki kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi pada penelitian ini adalah 10 orang (pemilik tanah) dan 1 orang penyewa tanah. Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik tanah dan penyewa tanah Desa Condongcatur.

#### **5. Sampel**

Sampel adalah suatu bagian dari keseluruhan serta karakteristik yang dimiliki oleh sebuah populasi<sup>2</sup>. sampel pemilik tanah dalam penelitian ini mengambil 100% berdasarkan populasi secara *purposive sampling* yakni melakukan penentuan sampel yang dilakukan berdasarkan tempat tinggal pemilik tanah.

#### **6. Responden**

Responden dalam penelitian ini adalah pemilik tanah dan penyewa tanah. Responden mengenai pemilik tanah berdasarkan 100% dari sampel yakni 10 orang yang berdomisili di Kelurahan Condongcatur dan Responden penyewa tanah dari penelitian ini yakni Oktoviano Putra Irawan selaku pemillik Wan Caffeine Addict shop di Kelurahan Condongcatur Rukun Warga Nomor 63

---

<sup>2</sup> <https://raharja.ac.id/2020/11/04/apa-itu-populasi-dan-sampel-dalam-penelitian/> diakses tanggal 25 September 2022 pukul 2.47

## **7. Narasumber**

Narasumber merupakan seseorang yang karena jabatannya, profesi maupun keahliannya untuk memberikan jawaban atas pertanyaan guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Dalam penelitian ini narasumber terdiri dari :

- a. Bapak Wasis Utomo selaku Ketua Rukun Warga Nomor 63

## **8. Metode Analisa Data**

Data yang telah diperoleh akan dianalisis yakni menggunakan metode kualitatif. Metode analisis data kualitatif merupakan suatu metode analisis data yang didasarkan pada pemahaman data pengelolaan, data secara sistematis yang diperoleh dari hasil wawancara dengan responden, narasumber dan hasil penelitian kepustakaan. Proses berpikir dari bentuk penelitian ini yakni proses induktif, yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir dengan suatu kesimpulan berupa sebuah pemikiran umum.

## **H. Sistematika Penulisan Skripsi**

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi yaitu:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini terdiri dari Tinjauan tentang Hak Milik, Tinjauan tentang Sewa Tanah, Tinjauan tentang Coffee Shop dan Hasil Penelitian Pelaksanaan sewa Tanah Non Pertanian Hak Milik Untuk Usaha Coffee Shop di Kabupaten Sleman.

### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini terdiri dari Kesimpulan dan Saran

