

Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah untuk Perumahan dan Permukiman Ditinjau dari Ketentuan Buku III KUHPerdara Serta Dihubungkan dengan Peraturan Perundang-Undangan

Adam Amirul Faiq*, Frency Siska

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*adamfaiq2000@gmail.com, frency08siska81@gmail.com

Abstract. An example of a lease that occurs is the lease of land for housing development. The development of housing on leased land is caused by the availability of land and the need for housing that does not always go hand in hand, because the nature of the land is always fixed while the increasing population growth has an impact on the increasing need for houses and residential areas. The purpose of this land lease is not to transfer ownership of the land, but only to take advantage of the land. However, in the implementation of the land lease agreement, it does not always go well because the agreement causes a dispute due to the parties in the agreement not carrying out the agreement properly. Considering that in the dispute there are parties who are harmed, a dispute resolution can be taken. Dispute resolution is carried out by non-litigation, namely dispute resolution outside the court in order to achieve a fast and low-cost settlement. If the non-litigation method does not reach an agreement, then it is taken by means of litigation or settlement in a court located in the domicile area of the parties. Researchers use normative juridical methods or normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials. The objectives of this study include knowing how to implement land lease agreements.

Keywords: Lease, Land, Housing, Disputes

Abstrak. Pembangunan perumahan diatas tanah sewa disebabkan oleh ketersediaan tanah dan kebutuhan akan tempat tinggal tidak selalu berjalan selaras, karena sifat tanah yang selalu tetap sedangkan pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah yang berimbas kepada kebutuhan akan rumah dan kawasan permukiman yang semakin meningkat. Maksud sewa tanah ini bukan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah, tetapi hanya untuk mengambil manfaat atas tanah itu. Namun dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah tersebut tidak selalu berjalan baik karena perjanjian tersebut menimbulkan sengketa yang disebabkan pihak yang ada didalam perjanjian tidak melaksanakan kesepakatan dengan baik. Mengingat dalam sengketa terdapat pihak yang dirugikan maka dapat ditempuh penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara non litigasi yaitu penyelesaian sengketa diluar pengadilan demi tercapai penyelesaian yang cepat serta biaya murah. Jika dengan cara non litigasi tidak mencapai kesepakatan maka barulah ditempuh dengan cara litigasi atau penyelesaian di pengadilan yang terdapat di wilayah domisili para pihak. Peneliti menggunakan metode yuridis normatif atau penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Tujuan penelitian ini diantaranya mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Tanah, Perumahan, Sengketa.

A. Pendahuluan

Rumah merupakan kebutuhan pokok setiap orang, dan negara menjamin pemenuhannya. Oleh karena itu terdapat pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) Pasal 28 H serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 (UU No 1 Tahun 2011) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. UUD 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggungjawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Ketersediaan tanah dan kebutuhan akan tempat tinggal tidak selalu berjalan selaras, karena sifat tanah yang selalu tetap sedangkan pertumbuhan penduduk yang semakin bertambah yang berimbas kepada kebutuhan akan rumah dan kawasan permukiman yang semakin meningkat. Seiring perkembangan zaman, tanah yang tetap tersebut dapat dibuat lebih luas lagi dengan dilaksanakannya reklamasi, reklamasi adalah alih fungsi pantai menjadi daratan sehingga luas tanah dapat bertambah. Seseorang yang terhambat alasan tersebut serta tidak tersentuh reklamasi dapat memperoleh tanah melalui sewa tanah (*land lease*). Maksud sewa tanah ini bukan untuk mengalihkan kepemilikan atas tanah, tetapi hanya untuk mengambil manfaat atas tanah itu. Seseorang yang menempati tanah sewa yang ia gunakan untuk mendirikan bangunan pada umumnya mendapat Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB). Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa agar penyewa mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 44 ayat (1), menyatakan bahwa “Seseorang atau Badan Hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik oranglain dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa”. Dan Pasal 45 yang berisi pengaturan mengenai mengenai pemegang hak sewa tanah diantaranya WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia serta badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia.

Berbicara mengenai pembahasan, kita lihat bagaimana Pemerintah Daerah bisa mendapat hak atas tanah Negara. Pemerintah Kota Bandung sebagai Pemerintah Daerah diberi Pendelegasian wewenang Hak Menguasai tanah pengelolaan dari Negara yang disebut tanah aset. Objek tanah yang disewakan dalam lingkup Pemerintah Daerah dengan pihak ketiga merupakan tanah yang berstatus hak pengelolaan, hak pengelolaan yang didapat oleh Pemerintah Daerah berasal dari tanah Negara dan pihak yang menerima hak pengelolaan dapat menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian Tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain serta menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah menjelaskan Sewa merupakan salah satu bentuk pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah. Disini Pemerintah Kota Bandung sebagai Pemerintah Daerah diberi Pendelegasian wewenang Hak Menguasai tanah pengelolaan dari Negara yang disebut tanah aset.

Sewa-menyewa tanah khususnya antara Pemerintah Daerah dan pihak ketiga, sangat berkaitan dengan apa yang disebut dengan hukum perjanjian, karena didalam praktik sewa-menyewa tanah terdapat dua pihak yang melakukan suatu perjanjian yang mengakibatkan suatu perikatan. Pihak yang terdapat dalam perjanjian tersebut selanjutnya memiliki hak dan kewajiban yang harus didapat dan yang harus dilaksanakan agar pelaksanaan perjanjian

khususnya perjanjian sewa dapat berjalan baik. Karena perjanjian sewa merupakan suatu perikatan seperti yang telah dibahas sebelumnya, maka jika terjadi sengketa atau wanprestasi maka pihak yang melakukan harus bertanggungjawab atas kesalahannya karena perikatan yang lahir karena suatu persetujuan memiliki akibat hukum dari persetujuan tersebut. Contohnya terdapat dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk perumahan antara Pemerintah Kota Bandung dan warga kawasan Muararajeun Baru yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban dalam perjanjian tersebut harus dilaksanakan agar perjanjian sewa menyewa tersebut berjalan dengan semestinya. Namun terdapat ketidaksesuaian pelaksanaan dengan apa yang telah disepakati yang menimbulkan sengketa dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Pemerintah Kota Bandung dan warga kawasan Muararajeun Baru.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka pembahasan yang dapat dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah untuk perumahan dan permukiman ditinjau dari ketentuan Buku III KUHPerdara Serta dihubungkan dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Berdasarkan identifikasi masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah : Mengetahui hubungan perjanjian sewa-menyewa tanah untuk permukiman ditinjau dari ketentuan Buku III KUHPerdara Serta dihubungkan dengan Peraturan Perundang-Undangan.

B. Metodologi Penelitian

Dalam metode penelitian ini peneliti menggunakan jenis pendekatan secara yuridis normatif atau penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, dalam penelitian peneliti mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan dokumen pendukung lainnya wawancara, observasi, dan studi pustaka.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah untuk Perumahan dan Permukiman Ditinjau dari Ketentuan Buku III KUHPerdara Serta Dihubungkan dengan Peraturan Perundang-Undangan

Manusia merupakan makhluk sosial, artinya manusia senantiasa membutuhkan orang lain dalam menjalankan hidupnya. Selain itu manusia tidak dapat memenuhi semua kebutuhannya seorang diri, manusia selalu membutuhkan bantuan dari orang atau pihak lain. Contoh kebutuhan manusia yang penting adalah rumah. Membangun rumah perlu adanya sebidang tanah untuk tempat rumah itu berdiri. Tidak semua orang dapat memenuhi syarat lahan tersebut, orang tersebut akan bekerja sama dengan orang atau pihak yang mempunyai lahan dan melakukan tindakan menyewa tanah atau lahan milik pihak pemilik tanah dengan sejumlah uang sebagai akibat dari sewa menyewa tanah tersebut.

Sewa menyewa tanah untuk perumahan antara Pemerintah Kota Bandung dan warga kawasan Muararajeun Baru Kota Bandung termasuk kedalam atau dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian, karena hakikatnya sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan yang dibuat antara dua pihak yaitu pemberi sewa dan penyewa untuk melakukan kegiatan sewa. Pihak pemberi sewa adalah pihak yang mempunyai hak milik atau hak pengelolaan atas objek sewa dan memanfaatkannya dengan menyewakan objek tersebut kepada pihak lain. Pihak penyewa adalah pihak yang menyewa objek milik dari pemberi sewa untuk dimanfaatkan olehnya dengan didasari oleh terdapat sejumlah uang sebagai bukti pelaksanaan sewa. 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. 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.

Berbicara mengenai perjanjian sewa menyewa tanah untuk perumahan antara Pemerintah Kota Bandung dan warga kawasan Muararajeun Baru, Kota Bandung ini didasari oleh Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung Nomor PD.02.04.03.01/01087-DPKPPP. Surat Perjanjian ini terdiri dari Bab I sampai dengan Bab VII yang membahas mengenai apa yang disewakan atau biasa disebut objek sewa hingga pada penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi didalam perjanjian sewa tersebut. Karena Surat Perjanjian Sewa yang itu merupakan dasar atau Undang Undang bagi para pihak dengan demikian Surat Perjanjian Sewa tersebut harus ditaati dan dilaksanakan dengan tanggungjawab. Sewa menyewa tanah antara Pemerintah Kota Bandung dan warga kawasan Muararajeun Baru, Kota Bandung melahirkan suatu perjanjian, Perjanjian tersebut harus ditaati dan dilaksanakan secara baik oleh pihak yang ada didalamnya. Agar dapat dilaksanakan dengan baik maka perjanjian tersebut harus menjadi Undang Undang yang mengatur pelaksanaan sewa menyewa tanah tersebut.

Surat Perjanjian sewa menyewa ini pada awalnya didasari oleh Bab I yang merupakan pokok perjanjian yang terdiri dari Pasal 1 membahas mengenai objek sewa yang dalam perjanjian ini adalah sebidang tanah di Kawasan Muararajeun Baru, Kota Bandung dan objek sewa ini dimanfaatkan sebagai rumah tinggal. Dalam melakukan sewa menyewa khususnya sewa menyewa tanah, pasti terdapat yang namanya objek sewa, atau dapat dikatakan hal apa yang disewakan didalam sewa tersebut. Selain itu objek sewa dapat diartikan sebagai hal yang diperjanjikan dan dijadikan dasar paling utama dalam pelaksanaan sewa menyewa khususnya sewa menyewa tanah. Jika tidak terdapat objek dalam suatu pelaksanaan sewa menyewa maka dapat dibayangkan akan seperti apa kesepakatan yang dilakukan oleh para pihaknya. Pengaturan mengenai objek sewa dalam Buku III KUHPerdara diantaranya terdapat dalam Pasal 506-511 dan Pasal 1549 KUHPerdara. Kemudian dalam Peraturan lain terdapat dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Kemudian Pasal 2 mengenai jangka waktu pelaksanaan sewa menyewa tanah ini dilakukan selama 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang, berakhirnya sewa karena dilakukan pembatalan perjanjian. Jangka waktu adalah ukuran waktu tertentu yang ditentukan untuk jatuh tempo suatu pinjaman atau suatu pelaksanaan sewa. Mengenai jangka waktu pelaksanaan perjanjian sewa, dalam KUHPerdara tidak diatur secara rinci mengenai jangka waktu pastinya. Artinya mengenai jangka waktu ditentukan berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa atau dari peraturan lain. Pasal 3 mengenai besaran biaya yang diperjanjikan ditentukan berdasarkan perhitungan ($\text{Tarif} \% \times \text{Nilai Tanah} \times \text{Luas}$), kemudian tatacara pembayaran diatur kemudian. Peraturan lain mengenai penentuan tarif sewa BMN pun telah diatur melalui formula tarif sewa yang terdapat pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.06/2012 Pasal 19. Selanjutnya Pasal 4 tentang Hak dan kewajiban pihak pertama selaku pemberi sewa yang diatur dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini diantaranya menerima pembayaran sewa dari pihak kedua selaku penyewa, menunjuk petugas untuk mengawasi jalannya perjanjian sewa menyewa, dan memberi surat peringatan apabila pihak kedua melanggar ketentuan sewa yang ada dalam Surat Perjanjian. Mengenai hak dan kewajiban pihak pertama terdapat dalam KUHPerdara Pasal 1550-Pasal 1552. Selanjutnya Pasal 5 tentang Hak dan kewajiban pihak kedua selaku penyewa yang diatur dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini diantaranya setelah Surat Perjanjian ditandatangani pihak kedua harus segera mempergunakan objek sewa tersebut, wajib

memelihara objek sewa, dan menanggung semua biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan sewa ini. Mengenai hak dan kewajiban pihak kedua terdapat dalam KUHPerdara Pasal 1560 KUHPerdara. Selanjutnya Pasal 6 mengenai peruntukkan sewa, bangunan yang didirikan harus sesuai dengan peruntukan dan tidak bertentangan dengan tata ruang wilayah/kota serta pendirian bangunan sesuai dengan kesepakatan. Pengaturan mengenai pendirian bangunan ini tidak diatur dalam peraturan lain, termasuk KUHPerdara dan peraturan mengenai sewa barang milik Negara/daerah, karena ketentuan mengenai pendirian bangunan ini dibuat dan disepakati oleh pihak yang ada dalam perjanjian itu saja dan berlaku hanya bagi pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya Pasal 7 mengenai pembatasan sewa dibahas bahwa Pembatasan hak sewa dilakukan agar penyewa tidak mempergunakan objek sewa melebihi dari kesepakatan peruntukkan objek sewa, diantaranya pihak kedua dilarang mengalihkan, menjaminkan, mengubah fungsi hingga melakukan penggalian tanpa seizin pihak pertama selaku pemberi sewa. Mengenai pembatasan sewa ini diatur di dalam KUHPerdara Pasal 1559 dan Pasal 1561 dimana penyewa jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain. Kemudian Pasal 8 mengenai pembatalan sewa diatur jika perjanjian sewa menyewa ini dapat dibatalkan diantaranya apabila pihak kedua melanggar ketentuan atau persyaratan, pihak pertama memerlukan tanah untuk dipergunakan bagi kegiatan pembangunan lain, dan pihak kedua atas kehendaknya mengakhiri perjanjian sewa menyewa. Selanjutnya Pasal 9 mengatur jika perjanjian sewa menyewa telah batal maka kewajiban pihak kedua diantaranya mengosongkan objek sewa, membongkar bangunan milik pihak kedua diatas tanah objek sewa, serta kerugian atas pembatalan merupakan tanggungjawab masing masing pihak. Kemudian ketentuan sanksi diatur dalam Pasal 10 yang diantaranya adalah para pihak mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, sanksi denda sebesar 2% setiap bulannya jika pihak kedua terlambat melakukan pembayaran kemudian dapat mengajukan keberatan atas pengenaan denda keterlambatan kepada Walikota, dan apabila pihak pertama telah memberi surat peringatan dan pihak kedua tetap tidak mengindahkannya maka pihak pertama dapat membatalkan perjanjian. Berkenaan dengan ketentuan sanksi jika terjadi ketidaksesuaian dalam perjanjian sewa, KUHPerdara tidak mengatur secara lebih lanjut mengenai apa saja sanksi yang dapat diberikan kepada pihak yang ada dalam perjanjian jika terjadi ketidak sesuaian. Dalam KUHPerdara hanya menyebutkan bahwa sanksi yang akan diterima adalah pencabutan perjanjian sewa, yaitu dalam Pasal Dalam Pasal 1561 KUHPerdara mengenai jika penggunaan objek sewa tersebut diluar wewenangnya atau digunakan demi kepentingan pribadi dari penyewa yang dapat menimbulkan kerugian di kemudian hari maka pemberi sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa.

Pasal 11 mengatur Apabila terjadi perselisihan/sengketa dalam perjanjian sewa menyewa tanah ini maka dalam surat perjanjian penyelesaian sengketa ditentukan pertama-tama melalui musyawarah untuk mufakat, kemudian jika tidak kunjung ditemukan kesepakatan maka para pihak sepakat menyelesaikan perselisihan/sengketa melalui jalur litigasi ke Pengadilan Negeri Bandung. Mengenai penyelesaian sengketa dihubungkan dengan KUHPerdara tidak lepas dari dasar kegiatan berkontrak, dasar kegiatan berkontrak menurut KUHPerdara adalah Pasal 1338 KUHPerdara tentang asas kebebasan berkontrak yang berbunyi “Bahwa semua kontrak perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Selanjutnya mengenai hubungan kebebasan berkontrak dan penyelesaian perselisihan adalah dengan dipilihnya suatu hukum yang berlaku pada kontrak, tidak berarti pengadilan atau forum dari negara tersebut menjadi satu-satunya forum yang berwenang mengadili sengketa terkait kontrak tersebut. Pilihan hukum tidak sama dengan pilihan forum kecuali dinyatakan tegas dalam kontrak bahwa pilihan forum mengikuti pilihan hukum yang

ditentukan para pihak. Mengenai penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Pemerintah Kota Bandung dan warga kawasan Muararajeun Baru terdapat dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pemerintah Kota Bandung Pasal 11 yang menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa dalam perjanjian ini pertama tama dilakukan dengan musyawarah untuk mufakat antara kedua belah pihak. Kemudian jika masih juga tidak tercapai penyelesaian maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat menyerahkan sepenuhnya upaya penyelesaian ke Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung. Selanjutnya Pasal 12 diatur mengenai ketentuan pelaksanaan perjanjian sewa yang mengatur mengenai Surat Perjanjian ini tidak akan berubah dan/atau ditarik kembali bila terjadi perubahan pimpinan, baik pada Pihak Pertama maupun Pihak Kedua dan kedua pihak wajib melaksanakan isi perjanjian ini. Selanjutnya Pasal 13 diatur mengenai ketentuan pelaksanaan perjanjian sewa yang menjelaskan mengenai biaya yang berhubungan dengan pelaksanaan Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini dibebankan kepada Pihak Kedua. Kemudian Pasal 14 mengatur mengenai ketentuan pelaksanaan perjanjian sewa yang menjelaskan apabila terjadi perubahan dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan yang mempengaruhi perjanjian sewa menyewa ini, para pihak sepakat untuk mengadakan perubahan-perubahan dan penyesuaian atas Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini. Pasal 15 diatur mengenai ketentuan pelaksanaan perjanjian sewa yang mengatur mengenai segala sesuatu yang belum diatur atau tidak cukup diatur dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini baik perubahannya maupun tambahannya akan diatur kemudian oleh kedua belah pihak dalam surat perjanjian tambahan atau addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian sewa menyewa ini. Maksud dari Pasal ini adalah jika terdapat tambahan pengaturan mengenai pelaksanaan sewa menyewa ini maka para pihak tetap harus menaati peraturan tersebut walaupun diatur diluar Surat Perjanjian Sewa. Selanjutnya Bandung Pasal 16 diatur mengenai ketentuan pelaksanaan perjanjian sewa yang menjelaskan tentang Surat Perjanjian ini dan segala akibat hukumnya, Pihak Pertama dan Pihak Kedua memiliki tempat kediaman hukum yang tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung “. Pasal ini merupakan fakta mengenai tempat wilayah/kediaman hukum para pihak itu berada yaitu pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung. Mengenai Pasal 11 sampai dengan Pasal 16 tidak diatur di dalam peraturan lain karena merupakan kesepakatan tambahan yang dibuat antar pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut dan menjadi Undang-Undang tersendiri bagi mereka yaitu pihak yang ada dalam perjanjian sewa menyewa tanah antara Pemerintah Kota Bandung dan warga kawasan Muararajeun Baru. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung ini merupakan pengaturan khusus atas kesepakatan kedua belah pihak. Karena merupakan kesepakatan kedua pihak maka pengaturannya tidak semua terdapat dalam Peraturan lain.

D. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah Untuk Permukiman antara Pemerintah Kota Bandung dan Warga Kawasan Muararajeun Baru jika ditinjau dari Buku III KUHPerdota dan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan suatu kesepakatan yang menjadi perjanjian untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk kepentingan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Kemudian jika ditinjau dari UU Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Perda Kota Bandung tentang Pengelolaan Tanah dan Bangunan Milik Daerah sewa menyewa ini merupakan praktik pemenuhan hak perumahan oleh Negara dengan cara skema kemitraan antara Pemerintah dan Perorangan untuk menggunakan aset Pemerintah untuk pemenuhan kebutuhan warga masyarakat, disini tanah digunakan sebagai objek yang digunakan untuk

membangun rumah. Kemudian mengenai isi dari perjanjian mulai dari objek sewa hingga penyelesaian perselisihan tidak diatur secara khusus dalam UU tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Perda Kota Bandung tentang Pengelolaan Tanah dan Bangunan Milik Daerah karena terdapat dalam peraturan lain serta mengenai isi dari perjanjian merupakan kesepakatan yang dibuat secara khusus oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

Acknowledge

Dalam penulisan hukum ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Edi Setiadi, SH., M.H., selaku Rektor Universitas Islam Bandung
2. Bapak Dr. Efik Yusciansyah, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
3. Ibu Dr. Sri Ratna Suminar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
4. Ibu Dr. Neni Ruhaeni, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
5. Ibu Dr. Dini Dewi Heniarti, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung
6. Bapak Dr. Ade Mahmud S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan selaku Dosen Wali yang telah memberi petunjuk, memberi bimbingan dan memberi dorongan selama perkuliahan dan hingga pada pengerjaan skripsi ini.
7. Bapak Abdurrahman, S.H., M.H. selaku sekretaris Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Bandung
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung khususnya bidang Hukum Perdata yang selama ini telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan pengetahuan yang berlimpah
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat dari awal semester sampai akhir semester
10. Perpustakaan Universitas Islam Bandung, terimakasih atas waktu dan tempat untuk peneliti menyelesaikan tugas akhir.
11. Adik Saya Randhi Adika Damara yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada peneliti
12. Sahabat tercinta saya Moch.Fachril Faizal Rachman, Ilham Khaery Ananda, serta Adelia Berliana Nugraha terimakasih atas semangat dan dukungan dari masa awal semester sampai akhir penulisan skripsi ini di Universitas Islam Bandung
13. Farah Shalihah Ashhaabaljannah terimakasih atas dukungan dan semangat dari masa awal perkuliahan hingga pada akhir penulisan skripsi ini
14. Teman-teman Angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, terimakasih telah memberikan banyak pengalaman yang sangat berharga bagi hidup saya, serta ilmu yang bermanfaat serta terimakasih atas kerjasama selama ini dalam melaksanakan perkuliahan
15. Pihak-pihak yang turut berperan dalam memberikan semangat, dukungan dan do'a yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu hidup penulis selama melaksanakan Pendidikan di Universitas Islam Bandung

Penulis menyadari dalam penulisan hukum masih banyak kesalahan dan kekurangan.

Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun akan bermanfaat dalam penyempurnaan penulisan hukum. Penulis berharap semoga penulisan hukum ini dapat berguna untuk setiap orang yang membacanya.

Sekian sepetah dua patah kata yang dapat saya sampaikan, atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

Daftar Pustaka

- [1] Dr. Sunarti, S.T., M.T., *Buku Ajar Perumahan Dan Permukiman*, Undip Press Semarang, Semarang, 2019, hal 9
- [2] J.B Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, Hlm 32
- [3] Pasal 1 ayat 7 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- [4] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- [5] Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1975, hlm. 48