

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) merupakan salah satu pilar penting dalam pembangunan ekonomi Nasional, karena memiliki kontribusi yang signifikan terhadap penciptaan lapangan kerja, pertumbuhan ekonomi, dan pemerataan kesejahteraan masyarakat. Peran Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) menjadi semakin penting ketika dihadapkan pada dinamika globalisasi dan persaingan usaha yang ketat, di mana sektor ini terbukti mampu bertahan dalam berbagai situasi krisis ekonomi.¹ Namun demikian, posisi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dalam praktik bisnis sering kali berada pada pihak yang lemah, terutama dalam hubungan hukum dengan pihak lain yang memiliki kedudukan ekonomi maupun sosial yang lebih kuat. Salah satu bentuk hubungan hukum yang sering di jalankan oleh pelaku Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) adalah perjanjian sewa-menyewa tanah kosong sebagai sarana pendirian tempat usaha, gudang, maupun fasilitas penunjang kegiatan usaha mereka.²

Menyewa tanah kosong merupakan perbuatan hukum perdata yang melahirkan hubungan kontraktual antara pihak yang menyewakan (pemilik atau pemegang hak atas tanah) dengan pihak penyewa Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) berdasarkan kesepakatan bersama. Dalam konteks tanah kosong, perjanjian sewa menyewa tidak hanya mencakup pemanfaatan lahan sebagai tempat usaha, gudang, atau kegiatan lain, tetapi juga mengandung konsekuensi hukum mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak.³ Pihak penyewa memperoleh hak pakai sementara atas tanah tersebut sesuai jangka waktu dan syarat yang diperjanjikan, sedangkan pihak yang menyewakan tetap memegang hak kepemilikan atau hak atas tanah. Dengan demikian, perjanjian

¹W. Ariyanti, 2018, "*Aspek Hukum Kewirausahaan*", Polinema Press, Malang, hal. 90.

²A. Y. Hernoko, 2013, "*Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*", Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group, hal.76.

³Shavira Aprilia, Rasta Kurniawati Br. Pinem," *Tinjauan Praktek Akad Ijarah Menurut Hukum Islam: Studi Kasus pada UMKM Kios di Kec. Medan Helvetia*" Volume 5 , Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis Islam, Nomor 4, 2024, hal. 3293.

sewa-menyewa tanah kosong tidak hanya memiliki aspek ekonomis, tetapi juga aspek yuridis yang melekat pada hubungan hukum antar pihak.⁴

Perjanjian sewa-menyewa tanah kosong pada dasarnya memiliki landasan hukum yang tegas dalam sistem hukum Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mengatur secara rinci mengenai perjanjian sewa-menyewa pada Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600, yang memuat definisi, sifat konsensual, serta ketentuan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut. Melalui pasal-pasal ini, hubungan hukum antara pihak yang menyewakan dan penyewa memperoleh kepastian hukum karena setiap pihak memiliki dasar untuk menuntut dan mempertahankan haknya apabila terjadi wanprestasi⁵. Sifat konsensual dari perjanjian ini juga menegaskan bahwa begitu terjadi kesepakatan mengenai objek dan harga sewa, maka perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat, meskipun belum dituangkan secara tertulis. Hal ini menunjukkan pentingnya kehati-hatian dalam proses perundingan awal karena titik itulah yang menentukan sah atau tidaknya sebuah perjanjian sewa tanah kosong.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah memberikan legitimasi bagi UMKM untuk memperoleh dukungan dalam menjalankan usahanya, termasuk kepastian hukum dalam mengakses sarana produksi seperti tanah⁶. Hal ini penting mengingat Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) sering kali berada pada posisi tawar yang lemah dalam perjanjian sewa tanah kosong, sehingga perlindungan regulasi diperlukan agar mereka tidak selalu berada dalam posisi dirugikan.⁷ Dengan adanya aturan khusus

⁴A. S. Pramono, Safiulloh, & H. H. Had, “*Penyuluhan Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Bagi UMKM di Desa Pakuncen Kecamatan Bojonegara Kabupaten Serang*”, Volume 2, Jurnal Akselerasi Merdeka Belajar Dalam Pengabdian Orientasi Masyarakat (AMPOEN): Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat, Nomor 2, 2024, hal. 573–577.

⁵D. Anugrah, L. Dialog, T. Tendiyanto, H. Budiman, & D. Rahmat, “*Penyuluhan Hukum Tentang Pentingnya Legalitas Badan Usaha Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha*”, Volume 4, Jurnal Pengabdian Masyarakat, Nomor 1, 2022, 91–96.

⁶Fitrahady, Khairus Febryan, Ahmad Zuhairi, and Ari Rahmad Hakim Budiawan Firdaus, “*Penyuluhan Hukum Tentang Kontrak Bisnis Kemitraan Bagi Pelaku Umkm Di Desa Sukarara Kabupaten Lombok Tengah*”, Volume 4, Prosiding Semnaskom-Unram Nomor 1, 2022, hal. 272–81.

⁷Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hal. 32.

ini, UMKM memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut keadilan dan kepastian dalam kontrak sewa, sekaligus menegaskan bahwa keberadaan perjanjian sewa tanah kosong bukan hanya hubungan perdata semata, tetapi juga terkait dengan upaya negara dalam memberdayakan dan melindungi sektor usaha kecil sebagai bagian dari pembangunan ekonomi nasional.⁸

Kemudian sewa-menyewa dipahami sebagai perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang yang disewa dan harga sewa. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak lainnya adalah membayar harga sewa yang telah ditentukan. Berbeda dengan perjanjian jual-beli, dalam perjanjian sewa menyewa penyerahan barang tidak dimaksudkan untuk memindahkan hak kepemilikan, melainkan hanya memberikan hak pakai atau hak menikmati manfaat dari barang tersebut. Oleh karena itu, penyerahan dalam perjanjian sewa bersifat memberikan kekuasaan belaka atas barang, sedangkan pemilik tetap memegang hak kepemilikan.⁹ Apabila seseorang yang memiliki hak atas kenikmatan atau hasil dari suatu benda dapat secara sah menyewakan benda tersebut kepada pihak lain. Ketentuan ini menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah kosong merupakan mekanisme hukum yang sah dan diakui, sekaligus memberikan perlindungan bagi para pihak untuk menikmati manfaat ekonomi dari tanah tanpa harus terjadi peralihan hak milik.¹⁰

Namun dalam praktik, posisi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) sebagai pihak penyewa sering kali berada dalam kondisi yang kurang menguntungkan. Hal ini disebabkan oleh adanya ketidakseimbangan kedudukan (*disparity of bargaining position*) antara pihak pemilik tanah dengan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang membutuhkan lahan untuk menjalankan usaha. Pihak pemilik tanah umumnya memiliki kekuatan ekonomi

⁸Sutan Remy Sjahdeni, 1993, "*Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*", Institut Bank Indonesia, Jakarta, hal. 87

⁹G. K. Widjaja, 2010, "*Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*", Rajawali Pers, Jakarta, hal. 87.

¹⁰Subekti, 2014, "*Aneka Perjanjian*", Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 39.

yang lebih mapan serta kedudukan hukum yang lebih kuat, sehingga mampu mendikte isi perjanjian sesuai kepentingannya. Akibatnya, perjanjian sewa yang seharusnya lahir dari asas kebebasan berkontrak justru sering kali tidak mencerminkan kebebasan yang sejati, melainkan dipenuhi oleh klausul-klausul baku yang dibuat sepihak oleh pemilik tanah. Kondisi ini menyebabkan UMKM tidak memiliki keleluasaan untuk melakukan negosiasi, sehingga perjanjian yang tercipta kerap bersifat berat sebelah dan merugikan penyewa.¹¹

Ketidakadilan tersebut dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, misalnya adanya klausul mengenai kenaikan harga sewa yang sepenuhnya ditentukan oleh pemilik tanah tanpa mempertimbangkan kondisi ekonomi penyewa, pembatasan penggunaan tanah yang tidak jelas, atau penghapusan hak penyewa untuk memperpanjang masa sewa meskipun telah menjalankan kewajiban secara baik. Bahkan, tidak jarang terjadi pemutusan hubungan sewa secara sepihak oleh pemilik tanah tanpa melalui prosedur hukum yang semestinya. Situasi semacam ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) karena usaha yang sudah dirintis dengan modal dan tenaga tidak dapat berjalan secara berkelanjutan. Ketidakpastian tersebut berimplikasi pada kerugian ekonomi, hilangnya investasi, bahkan potensi kebangkrutan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) akibat kehilangan tempat usaha secara mendadak.

Selain persoalan klausul yang memberatkan, masalah lain yang kerap dihadapi adalah perjanjian sewa menyewa tanah kosong yang tidak dituangkan dalam bentuk tertulis. Banyak Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) yang melakukan perjanjian hanya secara lisan, karena dianggap lebih praktis atau untuk menghindari biaya administrasi. Padahal, tanpa adanya dokumen tertulis, posisi penyewa semakin lemah ketika timbul sengketa, karena sulit untuk membuktikan hak-hak yang dimilikinya di hadapan hukum. Di sisi lain, objek tanah kosong yang disewa pun terkadang bermasalah, misalnya status kepemilikan tanah tidak jelas, tanah dalam sengketa waris, atau bahkan digunakan oleh lebih dari satu penyewa. Keadaan tersebut memperbesar kerentanan Usaha Mikro, Kecil, dan

¹¹Muhammad Zen, 2024, "*Upaya Perlindungan. Hukum Terhadap Industri Usaha Mikro Kecil Dan Menengah (UMKM) Di Indonesia*", Volume 3, Jurnal Al Azhar Indonesia Seri Ilmu Sosial, Nomor 1, 2022, hal. 32.

Menengah (UMKM) dalam menghadapi konflik hukum, sementara keterbatasan pemahaman hukum dan minimnya kemampuan finansial membuat mereka sulit untuk memperjuangkan hak melalui jalur litigasi.¹²

Perlindungan hukum bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) menjadi sangat urgen agar terwujud keseimbangan dalam hubungan hukum antara penyewa dan pemilik tanah. Perlindungan hukum yang dimaksud tidak hanya bersifat preventif, yakni dengan memastikan bahwa perjanjian dibuat secara tertulis, transparan, serta memuat klausul yang adil dan seimbang, tetapi juga bersifat represif, yakni memberikan jaminan bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) untuk memperoleh keadilan ketika terjadi sengketa.¹³ Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur litigasi di pengadilan, maupun melalui mekanisme non-litigasi seperti mediasi, konsiliasi, dan arbitrase yang relatif lebih cepat, sederhana, dan murah. Dengan adanya instrumen perlindungan hukum yang jelas, Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dapat lebih percaya diri dalam menjalankan usaha tanpa rasa khawatir terhadap potensi kerugian akibat penyalahgunaan posisi dominan dari pemilik tanah.

Urgensi perlindungan hukum bagi Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dalam perjanjian sewa-menyewa tanah kosong tidak dapat dilepaskan dari kedudukan strategis Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) dalam struktur perekonomian nasional. Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) merupakan sektor yang menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar, meningkatkan produktivitas, dan memperkuat ketahanan ekonomi masyarakat. Namun, dalam praktik kontraktual, Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) sering kali berada pada posisi lemah karena keterbatasan modal, minimnya pemahaman hukum, serta rendahnya akses terhadap bantuan hukum yang memadai.

¹²Setiyo Utomo, Deny Slamet Pribadi, “Kebijakan Hukum Persaingan Usaha Terhadap Usaha Mikro, Kecil dan Menengah Di Era Digital”, Volume 5, Zaaken: Journal of Civil and Bussiness Law, Nomor 2 Juni 2024, hal. 307-317

¹³Syailendra, Moody Rizqy, and Inayah Fasawwa Putri, “Tinjauan Hukum Mengenai Perlindungan UMKM Serta Efektivitas Permendag No. 31 Tahun 2023 Terhadap Social Commerce Tiktok Shop,” Volume 3, Innovative: Journal Of Social Science Research, Nomor 6, 2023, hal. 5087-5100.