BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap mahasiswa dituntut untuk mempunyai keahlian di bidang jurusannya masing-masing dalam mengatasi dan menghadapi berbagai macam permasalahan dalam dunia kerja. Salah satu cara untuk mencapai hal tersebut yaitu dengan melakukan kerja praktek. Kerja Praktek adalah kegiatan mahasiswa untuk menerapkan ilmu-ilmu yang sudah di terima dalam berbagai macam matakuliah untuk diterapkan dalam dunia kerja pada perusahaan atau instansi yang dipilih.

Perkembangan arus globalisasi ekonomi dunia dan kerjasama di bidang perdagangan dan jasa berkembang sangat pesat. Masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, sehingga timbul berbagai macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini dapat membantu para pihak, baik pihak menyewa dan yang menyewakan akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungannya dengan kenikmatan benda dari benda yang disewakan dan yang menyewakan

akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak yang menyewa.[1]

Sewa menyewa merupakan perbuatan perdata yang dilakukan oleh subyek hukum (orang dan badan hukum). Perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1548-1600 KUHPerdata. Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan nama para pihak yang satu mengikatkan dirinya kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh para pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.[2]

Sewa menyewa meliputi perbuatan dua pihak secara timbal balik, dimana pihak yang memiliki benda disebut yang menyewakan dan pihak yang memakai benda disebut penyewa, oleh karena itu dapat dikatakan bahwa penyewa memiliki tanggung jawab terhadap kerusakan yang terjadi atas barang yang disewakan jika hal tersebut menyimpang dari apa yang diperjanjikan.

Berkaitan dengan hal tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata tersebut adalah adanya pihak yang menyewakan dari pihak penyewa, adanya konsensual dari kedua belah pihak, adanya objek sewa-menyewa yaitu barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda dan lain-lain, serta

---

[1] Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan,* Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.94.

[2] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,Ctk. Ketiga puluh empat, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 381.

adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan atau suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing-masing pihak. Dengan kata lain disebabkan oleh wanprestasi atau *overmacht*. *Overmacht* atau keadaan memaksa adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Pada kehidupan sehari-hari kerapkali terjadi masalah di dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa. Sebagaimana yang terjadi pada kasus perjanjian sewa-menyewa sebidang tanah milik Sadeli Marsah dengan pihak penyewa Abdul Qodir yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah yang terletak di Jalan Sukajadi No. 10 dan No. 08 Bandung. Pada saat Sadeli Marsah meninggal dunia Abdul Qodir menyetorkan uang penyewaan kepada istri Sadeli Marsah sampai tahun 2004, kemudian istri Sadeli Marsah telah meninggal dunia dan Abdul Qodir menyetorkan uang penyewaan kepada Maryonah sampai bulan Agustus 2006. Pada tanggal 21-22 November 2008 anak dari sadeli Marsah yang bernama Della Marianka Marsah dan Rino Marianka Marsah menyuruh Ketua Pemuda Pancasila Provinsi Jawa Barat cq.

Ketua Lembaga Penyuluhan dan Pembelaan Hukum (LPPH) Pemuda Pancasila Jawa Barat untuk menghancurkan atau membongkar kios yang berdiri di atas sebidang tanah SHM No. 2212. d/h SHM. No. 182/52, di Jalan Sukajadi No. 10 Bandung.

Abdul Qodir telah mengalami kerugian material dan immaterial yaitu kehilangan pekerjaan sebagai pedagang ikan hias dan mempunyai beban untuk menghidupi keluarganya padahal pada tanggal 22 November 2008 sudah terjadi kesepakatan damai antara anak dari Sadeli Marsah dengan Istri Abdul Qodir yang bernama Liah Marliah.

Melihat persoalan yang terdapat di Pos Bantuan Hukum PC Ikadin Bandung diatas maka penulis menjadi tertarik untuk mengangkatnya dalam sebuah laporan kerja praktek dengan judul **"PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PENGGUSURAN TANAH DENGAN MEMILIKI SERTIFICAT HAK MILIK YANG TERIKAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA."**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada latar belakang masalah diatas,maka penulis mencoba untuk mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum apa saja yang dapat melindungi Abdul Qodir dari perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa?
2. Bagaimana tindakan hukum agar proses penggusuran tidak dapat terjadi karena tidak ada batas waktu berakhirnya pejanjian sewa-menyewa yang ditentukan?

C. Sejarah Perusahaan

Pada tanggal 30 Agustus 1964 dibentuk organisasi advokat dengan nama Persatuan Advokat Indonesia (Peradin). Pelopornya adalah beberapa advokat kawakan, antara lain Iskak Tjokrohadisurjo, Mohammad Roem, Lukman Wiradinata, Abidin, Hasjim Mahdan, Djamaludin Datuk Singomangkuto, Suardi Tasrif, Sukardjo, Yap Thiam Hien, Harjono Tjitrosoebono, Nani Razak dan lainnya. Mereka ini tergolong generasi pertama advokat Indonesia. Dalam perjalananya Peradin memiliki lawan yaitu pemerintah selaku penguasa. Hal ini disebabkan karena advokat yang tergabung sering berhadap-hadapan dengan pemerintah. Sekitar tahun 1978 terbentuk organisasi advokat yang bernama Pusat Bantuan dan Pengabdi Hukum Indonesia (Pusbadi) ketuanya adalah RO Tambunan. Sejak itu advokat telah terbagi menjadi dua yaitu antara Peradin dan Pusbadi.

Ketua Mahkamah Agung yang bernama Ali Said, mencoba menyatukan semua organisasi advokat itu namun sampai jabatan Ali Said habis semua organisasi advokat belum bisa menyatu sampai pada akhirnya di era kepemimpinan Menteri Kehakiman Ismail Shaleh usaha tersebut dilakukan kembali. Pada tahun 1985 dibuatlah kongres yang diikuti seluruh advokat dari berbagai organisasi. Pada Kongres tersebut terbentuklah organisasi advokat yang bernama Ikatan Advokat Indonesia (Ikadin) tepatnya pada tanggal 10 November 1985.

Pada saat itupun banyak lahirnya organisasi lain seperti Lembaga Bantuan Hukum (LBH), namun LBH sudah menjadi organisasi yang lebih

ke politis sehingga untuk menaungi masyarakat maka lahirlah Pos Bantuan Hukum (Posbakum) yang telah dianjurkan bahwa dalam setiap Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama harus ada Posbakum yang bertujuan untuk memberikan bantuan hukum agar terjamin haknya dan mendapatkan akses keadilan bagi setiap masyarakat yang kurang mampu secara prodeo.

Posbakum Pengadilan Negeri Klas I Bandung untuk pertama kali dipimpin oleh Nawawi. Saat ini Posbakum Pengadilan Negeri Kelas 1 Bandung masih berdiri dan diketuai oleh Heri Gunawan, S. H., MH. Untuk periode 2010 sampai 2014.

Tujuan Posbakum pada intinya adalah menegakan keadilan dan juga memberikan bantuan kepada masyarakat yang tidak mampu, juga terdapat Visi dan Misi Posbakum sebagai salah satu lembaga bantuan hukum dibawah naungan PERADI (Persatuan Advokat Indonesia), merupakan organisasi tertinggi di Indonesia.

D. Visi dan Misi

1. Visi

Fiat Justitia Ruat Coelum (Demi Keadilan Sekalipun Langit Runtuh)

2. Misi

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama didepan hukum

E. Struktur Organisasi

Pos Bantuan Hukum pada dasarnya merupakan organisasi dibawah pengawasan PERADI yaitu Persatuan Advokad Indonesia yang kemudian berevolusi namanya menjadi IKADIN yaitu Persatuan Advokad Indonesia. Tugas dan fungsi Pos Bantuan Hukum adalah :

1. Bantuan Hukum diselenggarakan untuk membantu penyelesaian permasalahan hukum yang dihadapi Penerima Bantuan Hukum
2. Pemberian Bantuan Hukum kepada Penerima Bantuan Hukum diselenggarakan oleh Menteri dan dilaksanakan oleh Pemberi Bantuan Hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum
3. menjamin dan memenuhi hak bagi Penerima Bantuan Hukum untuk mendapatkan akses keadilan
4. mewujudkan hak konstitusional segala warga negara sesuai dengan prinsip persamaan kedudukan di dalam hukum
5. menjamin kepastian penyelenggaraan Bantuan Hukum dilaksanakan secara merata di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia
6. mewujudkan peradilan yang efektif, efisien, dan dapat dipertanggungjawabkan

Struktur dan susunan pengurus POSBAKUM IKADIN BANDUNG periode tahun 2010–2014, adalah sebagai berikut :

Pelindung/Penasehat : DPC IKADIN BANDUNG

Ketua	: HERI GUNAWAN, S.H., M.H.
Wakil Ketua I	: S. MARULI SITUMEANG, S.H., M.H.
Wakil Ketua II	: NANANG SOLIHIN, S.H.
Sekertaris I	: DENI HIDAYATULLOH, S.H.
Sekertaris II	: ANDI ROHANDI, S.H.
Bendahara I	: KOMAR SARBINI, S.H.
Bendahara II	: SUDRAJAT MANGUNKARSA, S.H.
Koordinator Unit Perdata	: 1. UCOK ROLANDO P. TAMBA, S.H.
	2. TOGOR H. GULTOM, S.H., M.H.
Koordinator Unit Pidana	: 1. IRA MARGARETHA M, S.H., M.HUM.
	2. ESROM, S.H.
	3. FERRY FERDIAN NALIS, S.H
Koordinator Unit Tun	: 1. USEP A. BAKRIE, S.H.
	2. BUDI HERYAWAN, S.H.

F. Waktu dan Tempat Lokasi Kerja

Penulis melakukan kerja praktik selama 100 jam terhitung dari pukul 08.00-16.00 WIB sejak tanggal 24 Juli 2012 sampai dengan 31 Agustus 2012, bertempat di Pos Bantuan Hukum DPC-Ikadin Bandung yang berlokasi di JL. R. E. Martadinata No. 71-80 Bandung, Jawa Barat.