

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara 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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Obyek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, baik bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan. Obyek sewa menyewa tersebut tidak dapat di sewa-ulangkan atau dipindahtangankan, hal tersebut telah diatur didalam KUHPerdara Pasal 1559.

Namun demikian, seiring perkembangan zaman dengan kebutuhan hidup akan suatu barang yang semakin hari semakin meningkat. Dilihat dari kenyataan tersebut, sewa menyewa menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan akan suatu barang. Akan tetapi dalam prakteknya di dalam sewa menyewa tersebut seringkali terjadi wanprestasi. Wanprestasi tersebut biasanya dapat berupa sewa ulang terhadap obyek sewa menyewa, perpindahtanganan obyek sewa dan pengalihan fungsi lahan terhadap obyek sewa. Wanprestasi dalam sewa menyewa terjadi karena alasan yang bermacam-macam. Salah satunya karena tidak mengerti bagaimana

prosedur-prosedur dalam sewa menyewa dan tidak tertibnya penyewa terhadap peraturan yang ada. Padahal jika ketika melakukan sewa menyewa penyewa harus memperhatikan aturan yang telah diperjanjikan diawal perjanjian.

KUHPerdata tidak menentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktik, perjanjian sewa menyewa misalnya seperti bangunan/tanah dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian telah dirumuskan oleh para pihak. Di dalam Pasal 1550 KUHPerdata telah diatur kewajiban pihak yang menyewakan. Pasal 1560 KUHPerdata diatur kewajiban pihak penyewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan hanyalah memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sehingga status hak atas benda yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada pihak penyewa dapat juga bukan benda yang berstatus hak milik.

Desa Condongcatur adalah salah satu desa di wilayah Kecamatan Depok Kabupaten Sleman yang memiliki potensi terhadap perkembangan bisnis. Perkembangan bisnis semakin tahun semakin signifikan di kawasan ini karena memiliki letak yang strategis. Jarak kawasan ini tidak terlalu jauh dengan kampus dan area kos. Dalam kegiatan berbisnis tidak terlepas dalam perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara pihak Pemerintah Desa Condongcatur dengan pihak Swasta. Penggunaan tanah kas desa ini menjadi pilihan penyewa karena harga tanah yang cenderung lebih murah.

Pemerintah Desa telah membuat pengaturan terhadap perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut sudah diatur peruntukan pemanfaatan lahan sesuai dengan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Dalam surat perjanjian telah ditentukan aturan dalam melakukan sewa menyewa tanah kas desa Condongcatur. Dalam Pasal 1560 KUHPerdara menyebutkan bahwa si penyewa harus menepati dua kewajiban utama untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, dan penyewa harus membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Menurut Fattahillah Fahmi “tanah kas desa adalah tanah negara yang diserahkan oleh Pemerintah Desa yang dimanfaatkan untuk kepentingan desa”.¹ Dalam peningkatan kemampuan pemerintah desa Condongcatur dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan khususnya pelayanan kepada masyarakat memerlukan sumber dana yang memadai yaitu salah satunya dengan pemanfaatan tanah kas desa. Dalam peraturan Kepala Desa Condongcatur Nomor 01 Tahun 2013 tentang pemanfaatan tanah lungguh dan atau tanah pengarem-arem perangkat desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, yang mengatur terkait pengelolaan tanah desa yaitu Tanah Lungguh atau Tanah Pangarem-arem yang diubah peruntukannya dan di sewakan kepada pihak

¹ Fattahillah Fahmi, “Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Sleman Kabupaten Bantul”, *Lex Renaissance* Vol.I, No.2, Juli 2016, hlm. 141.

ketiga harus ada pengembalian tanah tersebut dari pemilik yang ditunjukkan kepada desa secara tertulis.

Dalam proses kinerja pemerintah Desa Condongcatur tidak akan berjalan dengan baik jika terdapat kasus wanprestasi karena berpengaruh pada pemasukan yang tidak sesuai dengan yang diharapkan. Pengaruh tersebut dapat dilihat dari kasus wanprestasi terhadap pengalihan fungsi lahan yang awalnya digunakan sebagai lahan pertanian berubah menjadi lahan peternakan, kasus tersebut berpengaruh terhadap pemasukan Desa Condongcatur. Harga yang diberikan untuk menyewa berbeda-beda, harga untuk menyewa lahan pertanian tentu berbeda dengan harga untuk membuka usaha lainnya. Kasus wanprestasi yang terjadi di Desa Condongcatur tersebut merugikan pihak Pemerintah Desa Condongcatur. Perubahan yang terjadi disebabkan karena pertumbuhan masyarakat dan perilaku masyarakat terhadap hukum yang berlaku pada saat ini, hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya aturan hukum yang giat dilakukan menyesuaikan perkembangan masyarakat. Pada kasus sewa menyewa tanah kas desa condongcatur, pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dipengaruhi oleh perubahan zaman yang tidak menutup kemungkinan perubahan tersebut akan berpengaruh pada proses pelaksanaan perjanjian, dimana kedua belah pihak tersebut harus merealisasikan hak dan kewajiban di awal perjanjian agar tidak terjadi kasus pengalihan fungsi lahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur?
2. Bagaimana langkah pihak Pemerintah Desa terhadap penyewa tanah kas desa yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Obyektif :
 - a. Untuk mengetahui wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur.
 - b. Untuk mengetahui langkah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa terhadap pihak penyewa tanah kas desa yang melakukan wanprestasi berupa pengalihan fungsi lahan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur.

2. Tujuan Subyektif:

Tujuan Subyektif dalam penelitian ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menempuh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.