

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Masyarakat sudah umum melakukan suatu perjanjian dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian yang sering dilakukan dimasyarakat pada umumnya seperti perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa menyewa, dan lain-lain. Namun perjanjian yang cukup sering dijumpai di masyarakat yaitu mengenai perjanjian sewa menyewa.

Pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa diatur dalam Bab VII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, definisi dari perjanjian sewa menyewa terletak pada Pasal 1548 KUHPerdata yang berbunyi “sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana salah satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain untuk memberikan suatu kenikmatan atas suatu barang, dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.¹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur akan bentuk dari perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. perjanjian sewa menyewa sendiri dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. masing-masing bentuk tersebut memiliki kelemahan dan kelebihan sendiri-sendiri. dimana dalam Perjanjian tertulis tentu lebih menjamin kepastian hukum dibandingkan dengan perjanjian yang dilakukan

¹ Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, Cetak X, hlm. 90.

secara lisan, karena dalam perjanjian tertulis para pihak tidak dapat memungkiri apa yang telah tercantum dalam perjanjian tersebut yang tentu saja sebelumnya telah disepakati.²

Pengaturan mengenai hak dan kewajiban pihak yang membuat perjanjian sewa menyewapun turut diatur dalam Pasal 1550 dan 1560 KUHPerdarta. Dalam Pasal 1550 KUHPerdarta mengatur bahwa Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menyerahkan barang yang dijadikan obyek sewa menyewa kepada penyewa dan memelihara barang sehingga dapat dipakai. Serta memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa. Dalam Pasal 1560 KUHPerdarta Mengatur tentang kewajiban Penyewa, untuk memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan. serta membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Setiap perjanjian pasti terdapat subyek dan obyek perjanjian, tidak terkecuali perjanjian sewa menyewa yang juga terdapat subjek dan objek perjanjian. yang menjadi subjek dalam perjanjian seringkali orang ataupun badan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban untuk menguasai atau menikmati dari benda yang disewa serta mempunyai hak untuk menerima pembayaran harga sewa dan

² Reni Anggriani, 2015, "Perjanjian Kerjasama Jasa Operator yang Aman dan Menjamin Kepastian Hukum di Bidang Transportasi", *Jurnal Media Hukum Vol 22 No. 2*, hlm. 297

berkewajiban untuk menyerahkan bendanya.³ sedangkan obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah benda dan sewa. Dalam hal ini yang menjadi obyek sewa adalah tanah kas desa yang oleh pihak desa sering kali disewakan guna penyokong pendapatan asli desa.

Perjanjian Sewa menyewa tanah sering kali mendatangkan keuntungan bagi kedua belah pihak. Keuntungan bagi pemilik tanah dan penyewa tanah. Bagi pemilik tanah tetap miliki tanahnya dan tetap mendapat pembayaran dari penyewa, serta tanah tetap terawat. Sedangkan keuntungan bagi penyewa adalah dapat mempergunakan tanah untuk keperluan yang diinginkannya dengan harga yang relatif terjangkau.

Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa sendiri dibuat guna meminimalisir akan terjadinya sengketa antara para pihak dikemudian hari. Dengan dibuatnya Perjanjian maka akan menjamin keamanan dan kepastian hukum. adanya perjanjian ini juga diharapkan permasalahan atau sengketa pada sewa tanah kas desa dapat diminimalisasi.

⁴ Namun dalam praktiknya, dalam membuat dan melaksanakan suatu perjanjian sering kali dijumpai beberapa permasalahan. Permasalahan dalam perjanjian umumnya

³ Heru Guntoro, 2012, "Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat di Hadapan Notaris Kaitannya dengan Putusan Hakim Mahkamah Agung", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum Vol. 19 No. 3*, hlm. 478.

⁴ Reni Anggriani, 2017, "Perjanjian Pengadaan Tanah Kas Desa sebagai Lahan Kawasan Industri di Daerah Istimewa Yogyakarta", *Jurnal Media Hukum Vol 24 No 2*, hlm. 179.

muncul ketika salah satu pihak tidak menjalankan suatu prestasi atau kewajiban yang telah disepakati.⁵

Apabila dalam perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi maka tentu saja pihak yang menyewakan dan pihak penyewa akan mencari cara penyelesaian sengketa. Keinginan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi sangat berpengaruh terhadap upaya-upaya yang akan dilakukan untuk menentukan cara-cara penyelesaian sengketa. Hal ini berkaitan dengan hasil putusan yang dapat dihasilkan dari masing-masing cara penyelesaian yang berbeda satu sama lain. dan perlu diatur tentang tata cara penyelesaian wanprestasi agar mempermudah penyelesaian sengketa dalam hal terjadi wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui penyelesaian sengketa di pengadilan atau biasa juga disebut dengan litigasi maupun diluar pengadilan (non litigasi). Sehingga dari perbedaan dalam penyelesaian sengketa maka penulis tertarik untuk mengetahui tentang bagaimana penyelesaian sengketa pada perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di desa tamantirto kecamatan kasihan kabupaten bantul.

Penelitian yang akan diteliti oleh penulis ialah “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi pada Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Desa Tamantirto, Kasihan, Bantul”, beberapa penelitian hukum yang memiliki keterkaitan atau

⁵ M. Natsir Asnawi, 2017, “Perlindungan Hukum Kontrak dalam Perspektif Hukum Kontrak Kontemporer”, *Masalah - Masalah Hukum Vol. 46 No. 1*, hlm. 56.

kesamaan topik dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, diantaranya penelitian yang dibuat oleh Dyah Permatasari tahun 2019 “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pihak Swasta Dengan Pihak Pemerintah Desa di Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman” dan penelitian oleh Reni Angreani tahun 2017 “Perjanjian Pengadaan Tanah Kas Desa Sebagai Lahan Kawasan Industri Di Daerah Istimewa Yogyakarta” tetapi penelitian yang dibahas oleh Dyah Permatasari ialah tentang bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dan langkah pihak Pemerintah Desa terhadap penyewa tanah kas desa yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Dan Reni Angreani dalam penelitiannya membahas tentang pengaturan pengadaan tanah untuk kawasan industri yang berasal dari tanah kas desa dan Bagaimana model perjanjian sewa tanah kas desa untuk kawasan Industri di Daerah Istimewa Yogyakarta. Perbedaan dengan penelitian yang ingin dibuat oleh penulis karena penulis membahas tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dan penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pertimbangan pada latar belakang di atas maka perumusan masalahnya adalah bagaimana penyelesaian sengketa keterlambatan pembayaran uang sewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di desa Tamantiro, Kasihan, Bantul?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertimbangan pada rumusan masalah, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai penulis adalah

1. Tujuan Obyektif

Untuk mengetahui bagaimanakah penyelesaian sengketa keterlambatan pembayaran uang sewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di desa Tamantiro, Kasihan, Bantul.

2. Tujuan Subjektif

Untuk memperoleh data yang digunakan untuk penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan pertimbangan pada tujuan penelitian, maka, manfaat penelitian yang hendak di capai penulis adalah

1. Manfaat Teoritis

Penelitian yang dilakukan penulis diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi ilmu pengetahuan terkait bagaimanakah penyelesaian

sengketa keterlambatan pembayaran uang sewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di desa Tamantiro, Kasihan, Bantul.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan manfaat secara luas bagi masyarakat khususnya bagi Pemerintah Desa Tamantiro.
- b. Diharapkan dapat menjadi acuan bagi orang lain untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai perkembangan ilmu pengetahuan tentang penyelesaian sengketa keterlambatan pembayaran uang sewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di desa Tamantiro, Kasihan, Bantul.

