

BAB I

PENDAHULUAN

Saat ini negara Indonesia sedang gencar-gencarnya melaksanakan pembangunan di segala bidang baik di bidang jasmani maupun di bidang rohani, walaupun dalam kenyataannya pada saat ini sedang dilanda krisis yang berkepanjangan. Namun demikian di tengah-tengah krisis yang melanda, pembangunan tetap dilaksanakan guna meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Guna peningkatan taraf hidup masyarakat tersebut, pembangunan pada sektor ekonomi merupakan skala prioritas dalam rangka mendongkrak pendapatan asli daerah maupun pendapatan negara. Pemanfaatan sumber daya alam guna peningkatan kesejahteraan masyarakat di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia diatur di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berisi : “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau yang kemudian dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria, memberikan landasan yuridis bagi penyelenggaraan kebijakan pengelolaan tanah. Pengelolaan tanah tersebut bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hal hubungan-hubungan hukum antara manusia, bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam lainnya.

Pasal 5 ayat (1) UU 41/1999 tentang Kehutanan menegaskan tentang kewenangan desa untuk mengelola, memanfaatkan dan melestarikan sumber daya hutan untuk kepentingan warga desa. Kewenangan ini penting untuk dibicarakan

lebih lanjut berkaitan dengan upaya mewujudkan otonomi desa dan masyarakat desa, dimana salah satu indikasinya adalah kemampuan desa untuk menggali PADes (Pendapatan Asli Desa) dari sumber-sumber potensial termasuk diantaranya tanah kas desa.

Untuk itu baik pemerintah yang berada di pusat maupun yang berada di tingkat paling rendah yaitu desa berupaya keras untuk dapat mendongkrak pendapatan pada sektor ekonomi. Salah satu yang dilaksanakan oleh pemerintah adalah berupa sewa–menyewa tanah kas desa yang digunakan para usahawan untuk mendapatkan tempat atau lahan yang digunakan sebagai tempat usaha yang cocok.

Tanah kas desa adalah tanah yang dikuasai oleh pemerintah desa yang hasilnya dijadikan sumber pendapatan desa. Dalam tradisi desa-desa di Jawa dikenal adanya tanah kas desa, yang disebut dengan istilah yang berbeda-beda. Di Kulon Progo tanah kas desa ini disebut dengan “sorowiti”¹, sementara di daerah lain ada yang menyebut dengan “wewengkon”.² Dalam bentuk yang lebih kecil, masyarakat desa juga mengenal sistem pengelolaan lahan komunal yang dikenal dengan istilah “bengkok”³. Bengkok biasa dikelola dengan sistem kontrak oleh seseorang atau sekelompok orang untuk jangka waktu tertentu. Dilihat dari bentuk dan penggunaannya tanah kas desa bisa berupa sawah, danau, tegalan, dan hutan.

Di daerah Kabupaten Sleman tepatnya di Desa Banyuraden Gamping Sleman yang merupakan lokasi strategis, melalui sebuah Perseroan Terbatas (PT)

¹ Yuli Nugroho, 2005, *HKM Dan Reforma Agraria Ala Bantul*, Manila, Diunduh pada hari Selasa 27 Oktober 2009 jam 14.00 WIB di <http://www.fkkm.org/PusatData/index.php?lang=ind>.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*

telah dibangun suatu kawasan perdagangan yang cukup menjanjikan bagi masyarakat sekitar Desa Banyuraden. Sektor perdagangan sendiri merupakan suatu pilihan yang sesuai untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dari kelas menengah keatas maupun dari kelas menengah kebawah khususnya yang berada di pedesaan. Kawasan perdagangan tersebut dinamakan Pasar Tlagarejo, kawasan perdagangan ini dibagi menjadi 2 bagian. Yaitu bagian yang menjual bahan-bahan kering diantaranya pakaian dan peralatan rumah tangga, dan bagian yang menjual bahan-bahan basah yaitu bahan makanan pokok.

Kawasan tersebut menggunakan tanah kas desa milik pemerintah Desa Banyuraden. Dengan penggunaan tanah kas desa tersebut perlu adanya suatu kepastian hukum yaitu suatu perjanjian sewa-menyewa. Menurut Pasal 1549 buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa-menyewa tersebut telah dibuat sedemikian rupa, tetapi ada kemungkinan di kemudian hari ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa tersebut atau disebut dengan wanprestasi. Sebagai contoh, yaitu terlambat dalam hal pembayaran uang sewa oleh si penyewa.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas penulis mencoba menelaah tentang :

“PENYELESAIAN WANPRESTASI DI DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PEMERINTAH DESA BANYURADEN GAMPING DENGAN PT SARANA YASA MANUNGGAL DI KABUPATEN SLEMAN”

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan maka dapat dirumuskan permasalahannya yaitu : Bagaimana upaya penyelesaian sengketa dalam hal pihak penyewa yaitu PT Sarana Yasa Manunggal melakukan wanprestasi berupa terlambat dalam hal pembayaran uang sewa tanah kas desa, sehingga mengakibatkan pihak yang menyewakan yakni Pemerintah Desa Banyuraden rugi?

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif

Ingin mengetahui dan mengkaji penyelesaian wanprestasi yang berupa terlambat dalam hal pembayaran uang sewa tanah kas desa di dalam perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping dengan PT Sarana Yasa Manunggal di Kabupaten Sleman.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk memperoleh salah satu syarat mendapatkan gelar kesarjanaan bidang hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- b. Untuk kepentingan akademis diharapkan hasil penelitian dapat berguna bagi civitas akademis Universitas Muhammadiyah Yogyakarta serta hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu kasanah perkembangan ilmu

pengetahuan, khususnya dalam ilmu pengetahuan hukum khususnya Hukum Perdata yang membahas perjanjian.

Penelitian ini akan memberikan beberapa manfaat yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan sumbangan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penyelesaian wanprestasi di dalam sewa-menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping dengan PT Sarana Yasa Manunggal di Kabupaten Sleman.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis bagi masyarakat adalah memberi pengetahuan yang jelas mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa serta cara penyelesaian jika terjadi wanprestasi, sehingga apabila melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa masyarakat paham apa yang menjadi hak dan kewajibannya.