

**Wanprestasi Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah
Dalam Event MXGP Samota di Sumbawa Besar**

JURNAL ILMIAH

Program Studi Ilmu Hukum



Oleh:

Muhammad Aryah Rozansyah
D1A 019 381

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM MATARAM**

2023

HALAMAN PENGESAHAN

Wanprestasi Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Dalam Event

MXGP Samota di Sumbawa Besar



Oleh :

Muhammad Aryah Rozansyah

D1A 019 381

Menyetujui,

Pembimbing Pertama

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Salim HS. SH. MS.", is written over the text of the supervisor's name.

(Prof. Dr. H. Salim HS. SH. MS)

NIP. 19600408 198603 1 004

ABSTRAK

Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Dalam Event MXGP Samota di Sumbawa Besar

Muhammad Aryah Rozansyah
D1A 019 381

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian sewa menyewa tanah dalam event MXGP Samota antara Pemda Sumbawa dengan pemilik lahan sehingga terjadinya wanprestasi, dan proses pengembalian tanah oleh pemda Sumbawa kepada pemilik lahan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum empiris, dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan koseptual, dan pendekatan sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertama, dalam hal ini terjadi wanprestasi dimana Pemda Sumbawa membuat surat perjanjian sukarela dalam sewa menyewa tanah namun nyatanya tidak sesuai dengan surat perjanjian sukarela yang ditulis dan ditandatangani kedua pihak. Kedua, proses Pengembalian Tanah oleh Pemda Sumbawa kepada pemilik lahan dilakukan melalui jalur litigasi dengan adanya pembebasan lahan, dengan membuktikan fakta-fakta dan bukti-bukti di persidangan bahwa siapa yang berhak memiliki hak atas tanah yang disengketakan.

Kata Kunci : *Perjanjian, Sewa Menyewa, Wanprestasi*

LAND RENTAL AGREEMENT DEFAULT IN MXGP SAMOTA EVENT IN SUMBAWA BESAR

This study describes the default in land rental agreement in MXGP Samota event between the land owner and the Government of Sumbawa District. This is an empirical study with statutory, conceptual, and sociological approaches. Results of this study show that, firstly, there has been an agreement default. The Government of Sumbawa District made a voluntary written agreement with the land owner. Nonetheless, the government did not comply with the agreement. Secondly, land returning process was conducted through litigation procedure by land procurement process and proofing the facts and evidences to determine the rightful owner of the disputed land.

Keywords: Agreement, Land Rental, Defaults

I. PENDAHULUAN

Berdasarkan objek pendaftaran tanah yang di atur di dalam Pasal 16 Undang- Undang Pokok Agraria yaitu hak-hak atas tanah yang dapat di punyai dan di berikan kepada setiap orang atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan,hak pakai,dan lain-lain sebagainya. Hak milik adalah hak terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun, yang hanya di berikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963) yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanah nya di wilayah di mana tanah tersebut terletak.

Sengketa tanah merupakan persoalan klasik, selalu ada dimana mana di muka bumi. Oleh karena itu, sengketa yang berhubungan dengan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Saat terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak-haknya. Oleh karena itu pemerintah haruslah menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukumtanah.

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi (pengadilan) di lakukan dengan dua cara, yaitu: Melalui Pengadilan Negeri (Perdata) yakni apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat, para pihak dapat menyelesaikan melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke

Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang diajukan dapat berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain. Selanjutnya melalui Pengadilan Tata Usaha Penyelesaian melalui tata usaha Negara terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, dan final.

Adapun penyelesaian sengketa dengan menggunakan non litigasi atau Alternative Dispute Resolution (ADR) sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang bersifat kekeluargaan dibanding dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah dan mengabaikan unsur sosial dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan sosiologis. Sedangkan sumber jenis data yang digunakan adalah data lapangan, teknik pengumpulan data dan bahan hukum adalah kepustakaan dan wawancara. Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, ada beberapa permasalahan dirumuskan sebagai berikut. 1. Bagaimana proses perjanjian sewa menyewa? 2. Bagaimana proses pengembalian tanah oleh pemda Sumbawa kepada pemilik lahan? Adapun tujuan yang diharapkan yakni 1. Untuk mengetahui proses perjanjian sewa menyewa 2. Untuk mengetahui proses pengembalian tanah oleh pemda Sumbawa kepada pemilik lahan. Manfaatnya yaitu : a. Manfaat Teoritis b. Manfaat Praktis.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Metode yang digunakan

untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini digunakan pendekatan: 1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*). 2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). 3. Pendekatan Sosiologis. Jenis dan sumber data penelitian ini diperoleh dari a). Data primer, b).Data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan wawancara. Metode analisis yang digunakan penyusun dalam penelitian ini dilakukan dengan metode interpretasi atau penafsiran

II. PEMBAHASAN

Proses Perjanjian Sewa Menyewa tanah dalam Event MXGP Samota Sumbawa

Perlu diketahui bahwa pada waktu kegiatan MXGP tahun 2022, lahan lokasi tersebut oleh beberapa masyarakat yang mengaku memiliki lahan tersebut, hanya memberikan pernyataan untuk menggunakan atau memanfaatkan lahan hingga selesainya even MXGP 2022. Pihak yang membuat pernyataan secara individu ada di kepanitian MXG 2022, yang bertanda tangan pada pernyataan tersebut yakni pribadi masyarakat yang memberikan dukungan untuk dimanfaatkan. Pemerintah menilai bahwa lokasi di Samota memang sangat cocok dan strategis untuk dijadikan sirkuit MXGP.¹

Pada awal tahun 2022 seorang pemilik lahan yang berinisial A menyerahkan lahannya kepada pemerintah yang berlokasi di Samota. Hal ini berarti lahan tersebut bukanlah milik Pemda Sumbawa, tetapi masih dibawah penguasaan pemiliknya. Selain itu si “A” sebagai pemilik lahan mengaku bahwa antara Pemda Sumbawa dengan dirinya membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa lahan tersebut diserahkan ke pemerintah secara sukarela.²

Sedangkan menurut pendapat salah satu staff Pemda Sumbawa yang Berinisial “IK” bahwa tanah atau lahan di Samota tersebut bukanlah semata-mata Ingin direbut dari masyarakat. Melainkan Pemda Sumbawa ingin

¹ Wawancara dengan Dedy H selaku Kadis Koperindag Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 13.00 WITA.

² Wawancara dengan pemilik lahan inisial A di Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 10.00WITA

mengembangkan perekonomian melalui event MXGP Samota Sumbawa.³

Menurut wawancara dengan pemilik lahan yang berinisial “D” bahwa ia keberatan tanahnya untuk dijadikan sirkuit MXGP karena menurutnya itu tidak menguntungkan untuk dirinya, karena ia tidak percaya dengan Pemda Sumbawa.⁴

Pendapat lainnya dari pemilik lahan yang berinisial “SC” ia mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya. Dimana ada orang lain yang sedang menempati lahannya itu. Maka dari itu “SC” ini menentang Pemda Sumbawa bahwa mereka harus meminta ijin kepadanya jika tanah tersebut akan dipinjam untuk event MXGP Samota.

Hal ini menjadi perhatian pemerintah Sumbawa ketika ada masyarakat yang saling mengklaim hak milik tanah di Samota. Maka dari itu, pemerintah mengecek transaksi di tanah Samota. agar tanah tersebut bisa dikembalikan kepada pemilik

tanah yang sebenarnya.

Berdasarkan wawancara diatas menurut penulis disini adanya wanprestasi dimana bahwa Pemda Sumbawa membuat surat perjanjian suka rela dalam sewa menyewa tanah milik “D”. Sedangkan Pemda tidak memberikan dampak yang signifikan atau sesuai dengan surat perjanjian suka rela yang ditulis bahkan ditandatangani oleh pemilik lahan, bahwa ada pembagian keuntungan hasil dari event MXGP Samota.

Bentuk perjanjian yang dilakukan antara Pemda Sumbawa dengan “D”

³ Wawancara dengan IK Staff Pemda Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 10.30 WITA.

⁴ Wawancara dengan pemilik lahan berinisial D di Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 11.00 WITA.

yakni perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

Sebagian lahan tersebut sudah dibeli Pemda dari Ali dan dibeli juga orang lain dan bagi lahan yang masih dipermasalahkan, mengenai uang pembelian dititip kepada Pengadilan Negeri Sumbawa.

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian lahir pada saat terjadinya kesepakatan mengenai hal pokok dalam perjanjian tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, untuk mengadakan kontrak para pihak harus cakap. Seorang oleh hukum dianggap cakap untuk melakukan kontrak jika orang tersebut sudah berumur 21 tahun ke atas, namun sebaliknya seseorang dianggap tidak cakap

untuk melakukan kontrak orang tersebut belum berumur 21 tahun, kecuali jika ia telah kawin sebelum cukup 21 tahun.

- c. Suatu hal tertentu, dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.
- d. Suatu sebab yang halal, maksudnya disini adalah bahwa ini kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam kasus ini proses sewa menyewa Pemda Sumbawa sebagai debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan terhadap masyarakat atau pemilik lahan. Oleh karena itu, Pemda Sumbawa telah melakukan wanprestasi sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

Proses Pengembalian Tanah oleh Pemda Sumbawa kepada pemilik lahan

Khusus lokasi samota menjadi lokasi pariwisata sehingga berpotensi membuka lapangan kerja seluas-luasnya bagi masyarakat Sumbawa. Pihaknya juga sangat mengapresiasi pihak kepolisian yang telah merespon laporan terkait pengerusakan properti di atas tanah milik kami SHM 1180 dan membuka kembali laporan yang dahulu pernah diadakan pada tahun 2015 terkait pengerusakan pagardan penyerobotan lahan yang dilakukan oleh Ali Bin Dahlan dengan cara menyuruh Abdul Azis AB untuk memotong semua pagar rata dengan tanah dan mencabut sampai akar-akarnya untuk menghilangkan batas alam dengan menggunakan senso/mesin pemotong kayu dan alat berat di atas tanah SHM1180.

Bukan itu saja, tanah tersebut juga di pagar beton dan menguasainya dengan dalil bahwa tanah tersebut berada di atas sertifikat tanah miliknya dengan SHM nomor 511 & 507 yang sampai saat ini kami tidak menemukan adanya nama Ali Bin Dahlan di sertifikat tersebut melainkan nama Ahli Waris dari Made Sinar yaitu: Sangka Suci, S.H., Putu Candrawaty, Ni Made Tjandri, dan Hajjah Siti Mariam yang artinya terlepas dari benar atau hasil rekayasa SHM 511 & SHM 507 jelas dan nyata Ali Bin Dahlan bukan pemiliknya karena bukti kepemilikan masih atas nama orang lain.

Atas Perbuatan Ali Bin Dahlan yang menguasai tanah milik kliennya dengan menggunakan SHM yang jelas dan nyata bukan atas namanya itu adalah

kekeliruan yang berdampak pidana, karena seharusnya ketika Ali Bin Dahlan yang mana secara jelas telah diingatkan oleh Abdul Azis selaku karyawannya saat melakukan pengerusakan pagar dan penyerobotan pada tahun 2015 di atas tanah milik klien kami. „apakah tidak sebaiknya dicari terlebih dahulu pemilik SHM Nomor 1180 karena saya lihat dipohon kesambi itu ada tulisan papan nama yang bertuliskan “Tanah milik Aurora SHM Nomor 1180”.

Untuk diketahui, Aurora adalah nama dari anak Sri marjuni, dan bukan itu saja Abdul Azis AB yang pernah menjaga tanah Ali Bin Dahlan bahkan pernah mengingatkan akan batas pagar tersebut yang telah ditebang, namun hal itu tidak diindahkan oleh Ali BD, „Ungkap Abdul Azis AB““.

Artinya ketika diketahuinya ada pagar orang lain dan ada sertifikat di atas tanah itu seharusnya Ali Bin Dahlan melakukan upaya hukum Perdata menggugat klien kami di pengadilan setelah ada keputusan yang bersifat eksekutorial dan berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde) yang menyatakan tanah itu adalah milik Ali Bin Dahlan barulah pagar kami dieksekusi dan dikuasai oleh Ali Bin Dahlan setelah adanya penetapan eksekusi dari pengadilan itu baru benar.

Bukannya melakukan pengerusakan dan penyerobotan tanah sebelum ada keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, hal tersebut sangat disesalkan seolah-olah hukum itu tidak ada sehingga mengenyampingkan upaya hukum” Kata Imam Wahyuddin.

Demikian juga dengan Pernyataan kuasa hukum Ali BD, bahwa Sri Marjuni memperoleh tanah dari mafia tanah itu sangat mengada-ada dan jelas keliru

justro besar dugaan kami bahwa yang menjadi korban mafia tanah adalah Ali Bin Dahlan karena semenjak SHM 511 & 507 terbit pada tahun 1983 yang mengaku Pemilik SHM 511 & 507 tidak pernah berani menggunakan SHM nya untuk menguasai tanah yang saat ini dikuasi Ali Bin Dahlan sejak tahun 2015 menggunakan SHM 511 & 507, terang saja tidak berani karena jelas dan nyata SHM 511 & 507 TIDAK BERADA DIATAS TANAH SHM 1180.⁵

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi (pengadilan) dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Melalui Pengadilan Negeri (Perdata)

Apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat, para pihak dapat menyelesaikan melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang diajukan dapat berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain.

2. Melalui Pengadilan Tata Usaha

Penyelesaian melalui tata usaha Negara terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang- undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual, dan final.

⁵ Wawancara dengan Dedy H selaku Kadis Koperindag Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 13.00 WITA.

Adapun penyelesaian sengketa dengan menggunakan non litigasi atau Alternative Dispute Resolution (ADR) sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang bersifat kekeluargaan disbanding dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah dan mengabaikan unsur sosial dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.

III. PENUTUP

Kesimpulan

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUH Perdata). Menurut penulis proses sewa menyewa disini adanya wanprestasi dimana bahwa Pemda Sumbawa membuat surat perjanjian suka rela dalam sewa menyewa tanah milik "D". Sedangkan Pemda tidak memberikan dampak yang signifikan atau sesuai dengan surat perjanjian suka rela yang ditulis bahkan di tanda tangan oleh pemilik lahan, bahwa ada pembagian keuntungan hasil dari event MXGP Samota.

Proses Pengembalian Tanah oleh Pemda Sumbawa kepada pemilik lahan yakni melalui jalur hukum dengan adanya pembebasan lahan, dengan membuktikan fakta-fakta dan bukti-bukti di persidangan bahwa siapa yang berhak memiliki hak atas tanah yang disengketakan.

Saran

Diharapkan kepada panitia pelaksana MXGP Samota agar memberikan kontribusi yang adil dan mempertimbangkan hak-hak pemilik lahan.

Mendorong Pemerintah Daerah Sumbawa supaya lebih aktif melakukan evaluasi, pengawasan, dan pembinaan kinerja kepada seluruh Jajaran Pelaksana Staff Pertanahan sebagai upaya dalam membangun kepercayaan masyarakat terhadap keberadaan pemerintahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Evia Riyani, *Hukum Perjanjian*, Ctk. Pertama, Ombak, Yogyakarta, 2013.

Limbong, Benhard, *konflik Pertanahan*, CV. Raifi Maju Mandiri , Jakarta 2018.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* ,Ed. Rev.Prenada Media Group,Jakarta,2005.

Internet

Desa Teloyo, Kabupaten Klaten. www.desateloyo.hol.es/statuspertanahan/
diakses pada tanggal 26 November 2022, Pukul 09.00 WITA.

Kecamatan Wonosari,
[https://www.timlo.net/baca/68719559122/sewatanah- kas desa-
dikeluhkan-warga/](https://www.timlo.net/baca/68719559122/sewatanah-kas-desa-dikeluhkan-warga/), ,Diakses tanggal 26 November 2022, Pukul
09.45 WITA.

Skripsi

Achmad Nanda Zulfikar, *Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus Menurut Kuhperdata Dan Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah*,2019.