

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA
ANTARA PEMERINTAH DESA BANYURADEN GAMPING SLEMAN
DENGAN PT. SARI REJEKI AGUNG**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UINVERSTAS
ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI
SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA
STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH

NADA FELICIA RAHMAN

13340086

PEMBIMBING

1. ISWANTORO, S.H., M.H

2. Dr. Hj. SITI FATIMAH, M.Hum

PRODI ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

2017

ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dalam pemanfaatan ruang, proses yang harus dilaksanakan adalah penggunaan dan pengelolaan tanah. Salah satunya melalui Otonomi Daerah yang memberikan Pemerintah Desa kesempatan untuk mengatur jalannya pemerintahannya sendiri dan mengelola kekayaan yang dimiliki didesanya.. Untuk mengoptimalkan pendapatan desa guna peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat, Pemerintah Desa melakukan pemanfaatan sewa menyewa tanah kas desa. Dalam pelaksanaannya, meskipun telah terwadahi dalam perjanjian yang sempurna, kerap kali terjadi penyimpangan dari perjanjian. Dimana dikemudian hari terdapat salah satu pihak yang tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian atau dapat disebut dengan wanprestasi.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan atau *field research* dengan mencari data secara langsung ke lapangan di Kelurahan Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman dan di PT. Sari Rejeki Agung melalui cara pengumpulan data dan wawancara dengan pihak yang terkait guna melihat bagaimana pelaksanaan sehingga terjadi wanprestasi dan upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Sari Rejeki Agung telah memenuhi persyaratan dan prosedur sewa menyewa tanah kas desa. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa telah direalisasikan oleh kedua belah pihak dalam pembangunan gedung dan pembayaran sewa namun PT. Sari Rejeki Agung melakukan wanprestasi tentang harga sewa dan cara pembayaran. Upaya penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui jalur non litigasi yaitu negosiasi.

Kata kunci : Perjanjian Sewa Menyewa, Tanah Kas Desa, Wanprestasi.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nada Felicia Rahman

NIM : 13340086

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi ini yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung”** adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 17 Mei 2017

Yang menyatakan,



Nada Felicia Rahman

NIM. 13340086



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Nada Felicia Rahman

Kepada:

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nada Felicia Rahman

NIM : 13340086

Judul : **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung”**

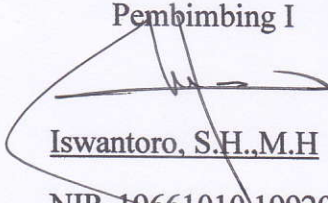
Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Yogyakarta, Mei 2017

Pembimbing I


Iswantoro, S.H.,M.H

NIP. 19661010199202 1 001



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudari Nada Felicia Rahman

Kepada:

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Nada Felicia Rahman
NIM : 13340086
Judul : **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung”**

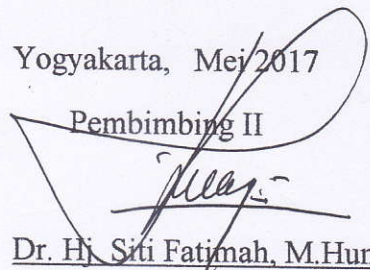
Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Yogyakarta, Mei 2017

Pembimbing II


Dr. Hj. Siti Fatimah, M.Hum

NIP. 1965010 199303 2 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-297/Un.02/DS/PP.00.9/06/2017

Tugas Akhir dengan judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA ANTARA PEMERINTAH DESA BANYURADEN GAMPING SLEMAN DENGAN PT. SARI REJEKI AGUNG

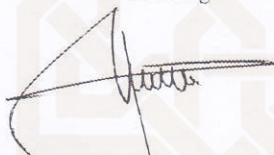
yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NADA FELICIA RAHMAN
Nomor Induk Mahasiswa : 13340086
Telah diujikan pada : Selasa, 30 Mei 2017
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta


TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang




Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I



Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004

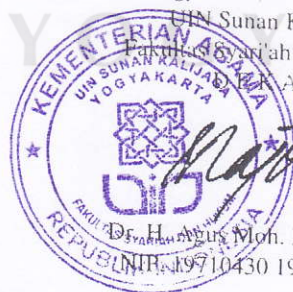
Penguji II



Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
NIP. 19751010 200501 2 005

Yogyakarta, 30 Mei 2017

UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syariah dan Hukum
Yogyakarta



HALAMAN MOTTO

*Nothing Worth Having
Comes Easy.*



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PERSEMBAHAN

Kepada ALLAH SWT

yang selalu memberikan Nikmat serta rasa Syukur tiada henti

Untuk yang selalu mendukungku serta yang selalu mendoakanku

Dengan penuh harapan, kasih sayang dan penuh cinta

maka dengan rasa syukur dan penuh terimakasih kupersembahkan skripsi ini

kepada:

(Alm.) Papa dan Mama

Keluarga Besar

Serta Teman-teman

Yang Selalu

Memberikan Semangat, Dukungan dan Doanya

dan

Almamaterku Tercinta

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah Subhanallahu Wata'ala yang telah memberikan nikmat, rahmat, serta hidayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung”. Sholawat serta salam semoga tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, yang kita nantikan syafaatnya di hari kiamat.

Penyusun skripsi ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, penyusun ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan hormat kepada:

1. Bapak Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi, M. A., Ph. D., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Dr. H. Agus Moh. Najib, M. Ag., selaku Dekan Fakultas Syar'iah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Lindra Darnela, S. Ag., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Faisal Luqman Hakim, S. H., M. Hum., selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Ibu Dr. Hj. Siti Fatimah, M. Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Iswantoro, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Dr. Hj. Siti Fatimah, M. Hum, selaku Dosen Pembimbing II Skripsi yang selalu memberikan motivasi, dukungan, masukan serta kritik-kritik dan saran yang membangun, sehingga penyusun dapat menyelesaikan Studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah dengan tulus ikhlas membekali dan membimbing penyusun untuk memperoleh ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Seluruh Bapak/Ibu Staff TU Fakultas Syari'ah dan Hukum, sudah sangat membantu dalam urusan surat menyurat maupun segala urusan yang berhubungan dengan kampus.
9. Bapak Rahmat Fitri, S.E dan Bapak Suprihono, S.H dari Pihak Pemerintah Desa Banyuraden, Gamping, Sleman serta Ibu Kelud Zuhad dari Pihak PT. Sari Rejeki Agung selaku Narasumber yang telah membantu penulis

selama penelitian ini berlangsung. Terima kasih telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara sehingga penulis dapat memperoleh informasi dan juga data-data yang dibutuhkan dalam penulisan Skripsi ini.

10. Kedua orang tua saya, (Alm.) Ayahanda Wisman Rahman dan Ibunda Endah Puji Astuti yang penyusun banggakan, serta tiada henti untuk selalu mendoakan, mencurahkan perhatian, cinta dan kasih sayang, memberikan dukungan moril dan materil, serta semangat dan pengorbanan yang tulus ikhlas agar penyusun dapat menyelesaikan Studi dan Skripsi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
11. Keluarga Besar (Alm.) Mardandung dan Keluarga Besar (Alm.) Ja'far Makruf yang telah memberikan doa dan dukungan.
12. Alda Gara Ginunggung, yang telah menjadi *support system*, yang selalu menemani dan memberikan doa serta dukungan setiap waktu.
13. “*Cewek Lucu Pake Gincu*” Yardema Mulyani, Nabila Nur Rifdah, Nanda Rahda Izaty, Zola Cholida Helyanty, Sovia Johar Aslihati, Zuhriyah Fauziyah, Sulastri, yang senantiasa selalu memberikan doa, pengalaman, dukungan dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
14. Semua teman-teman Prodi Ilmu Hukum angkatan 2013 yang telah membantu dan memberikan ilmu, moril, motivasi, sejak awal tergabung dalam satu angkatan hingga terselesaiannya Skripsi ini.
15. Ayudesty dan Cemara Disa Winanda yang selalu memberikan doa, semangat dan motivasi setiap waktu.

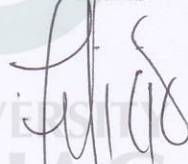
16. Reza Monica, Sakti, Vizia Lukri, dan Andri Nurmalita yang selalu memberikan doa, dukungan serta motivasi.

17. Semua pihak yang telah membantu penyusun dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung, maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Semoga amal ibadah dan andil kalian dibalas oleh Allah SWT.

Demikian sekilas kata pengantar dari penulis. Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih terdapat kekurangan. Akhirnya, hanya Allah segala kebaikan dikembalikan, karena Dialah yang Maha Luas ilmu-Nya lagi Maha Sempurna. Semoga skripsi ini senantiasa bermanfaat bagi para pembaca, aamiin.

Yogyakarta, 17 Mei 2017

Penulis



Nada Felicia Rahman

NIM. 13340086

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Tinjauan Pustaka	7
E. Kerangka Teori.....	19
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan	20
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN, SEWA MENYEWA DAN WANPRESTASI	
A. Perjanjian.....	22
B. Sewa Menyewa	40
C. Wanprestasi	49

**BAB III GAMBARAN DESA DAN PEMANFAATAN SEWA MENYEWA
TANAH KAS DESA BANYURADEN GAMPING SLEMAN**

A. Gambaran Desa	54
1. Sejarah Desa.....	54
2. Letak Geografis.....	54
3. Penguasaan Wilayah	55
4. Keadaan Sosial Ekonomi	55
5. Pemerintahan	60
B. Pemanfaatan Sewa Tanah Kas Desa	61
1. Pengertian Tanah Kas Desa	62
2. Sewa Menyewa Tanah Kas Desa	63
3. Kasus Posisi Sewa Menyewa Tanah Kas Desa	65

**BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA
TANAH KAS DESA ANTARA PEMERINTAH DESA
BANYURADEN GAMPING SLEMAN DENGAN PT. SARI REJEKI
AGUNG**

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Dan Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh PT. Sari Rejeki Agung	67
B. Upaya Para Pihak Dalam Penyelesaian Wanprestasi di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemerintah Desa Banyuraden, Gamping, Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung	85

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	88
B. Saran	88

DAFTAR PUSTAKA	90
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Manusia beraktivitas, bermasyarakat, dan dalam melangsungkan kehidupannya memerlukan tanah, yang hidup dengan memanfaatkan sumber daya alam. Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial yang tinggi. Tanah tidak dapat diproduksi ataupun diperbaharui seperti sumber daya alam yang lain yang dapat tergantikan.¹

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Berdasarkan pasal tersebut, seluruh kekayaan alam baik di permukaan bumi maupun di dalam bumi, termasuk tanah penguasaannya ada pada negara. Dikuasai bukan berarti dimiliki oleh negara, melainkan negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan persediaan, peruntukan, penggunaan, serta pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat.² Dalam pemanfaatan ruang, proses selanjutnya yang harus dilaksanakan adalah penggunaan dan pengelolaan tanah. Salah satunya melalui

¹ Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 245.

² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 229.

Otonomi Daerah yang memberikan Pemerintah Daerah kesempatan untuk mengatur jalannya pemerintahannya sendiri, termasuk juga untuk mengelola kekayaan yang dimiliki daerahnya, termasuk untuk membiayai jalannya pemerintahan di daerah.³ Sistem Otonomi Daerah juga merambat hingga ke dalam pemerintahan desa. Pemerintahan desa berhak untuk mengatur serta mengelola kekayaan yang dimiliki desa untuk membiayai jalannya pemerintahan serta pembangunan di desa sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kekayaan desa dipergunakan untuk membiayai segala kebutuhan yang dibutuhkan oleh desa dalam menjalankan pemerintahannya serta pembangunan desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Pada pasal 2 ayat (2) menentukan kekayaan desa salah satunya yaitu Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa adalah tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa yang hasilnya menjadi sumber pendapatan desa, berupa tanah *bengkok/lungguh*, *pengarem-arem*, *titisara*, kuburan, jalan-jalan desa, penggembalaan hewan, danau-danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan-lapangan dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa.

Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa ini diatur di dalam Peraturan Gubernur DIY Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa, bahwa pemanfaatan tanah kas desa dapat dilaksanakan melalui sewa menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun serah guna dan bangun guna serah. Untuk mengoptimalkan

³Bagir Manan, *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah menurut UUD 1945*, (Bandung: Pustaka Sinar Harapan, 1994), hlm. 19.

pendapatan desa guna peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat, Di Kabupaten Sleman DIY tepatnya di Kalurahan Banyuraden Gamping Sleman yang merupakan daerah strategis dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi, Pemerintah Desa melalui sebuah Perseroan Terbatas (PT) yaitu PT. Sari Rejeki Agung dibangun kawasan perdagangan dalam bentuk pertokoan dan perkantoran terpadu atau sering disebut pertokoan dan perkantoran terpadu. Pertokoan dan perkantoran terpadu ini dapat merupakan suatu pilihan yang sesuai untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat karena dimanfaatkan sebagai kawasan perdagangan. Karena pertokoan dan perkantoran terpadu tersebut berdiri di atas tanah kas desa Banyuraden yang berarti milik Pemerintah Desa, dengan penggunaan tanah tersebut perlu adanya kepastian hukum yaitu suatu perjanjian sewa-menyewa antara Pemerintah Desa dengan PT. Sari Rejeki Agung. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara, “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.” Kemudian dibuatlah perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung pada 21 September 2005 dengan objek tanah seluas seluas 3.136 m². Jangka waktu sewa menyewa selama 20 tahun dihitung sejak tahun September 2005 hingga September 2025. Setiap tahun, PT. Sari Rejeki Agung berkewajiban membayarkan uang sewa sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah)

dan akan naik sebesar 3% (tiga persen) dari besarnya harga sewa setelah 5 tahun berjalan. Suatu perjanjian apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Lazimnya semua perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam pelaksanaannya seharusnya para pihak memenuhi apa yang mereka telah sepakati untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam perjanjian, pemenuhan perjanjian atau hal-hal yang harus dilaksanakan tersebut disebut prestasi, dengan telah dilaksanakan prestasi itu maka kewajiban para pihak berakhir. Sebaliknya apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi atau kesepakatan sesuai yang seharusnya maka disebut wanprestasi.

Ditengah kehidupan normal dengan berbagai kepentingan dan tujuan meskipun telah terwadahi dalam perjanjian yang sempurna, kerap kali terjadi penyimpangan dari perjanjian. Dalam hal ini pada perjanjian sewa menyewa yang dikemudian hari terdapat salah satu pihak yang tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian atau disebut dengan wanprestasi. Sebagai contoh keterlambatan pembayaran uang sewa oleh pihak penyewa yang dapat merugikan bagi pihak yang menyewakan. Hal tersebut pula yang terjadi pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung, dimana PT. Sari Rejeki Agung telah melakukan wanprestasi mengenai cara pembayaran dan harga sewa yang terjadalam kurun waktu 2009 hingga saat ini.

Maka dari itu, sesuai latar belakang yang telah penyusun uraikan di atas, penyusun tertarik untuk mengangkat permasalahan sewa menyewa tersebut dalam skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PEMERINTAH DESA BANYURADEN DENGAN PT. SARI REJEKI AGUNG.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka disusun rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung sehingga terjadi wanprestasi?
2. Apa upaya yang dilakukan para pihak dalam penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Dengan melakukan penelitian hukum diharapkan hasil yang dicapai adalah untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan. Diharapkan penelitian ini memiliki tujuan dan manfaat dari penelitian yang akan di capai, sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mendeskripsikan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung.
- b. Untuk mendeskripsikan kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung.
- c. Untuk mendeskripsikan upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung.

2. Manfaat Penelitian

- a. Secara Teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan sekaligus pembandingan antara teori yang diterima di bangku kuliah dan praktik yang terjadi di lapangan khususnya tentang pelaksanaan, kendala dan penyelesaian sengketa wanprestasi di desa Banyuraden, Gamping, Sleman.
- b. Secara Praktis sebagai syarat dalam menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Hasil skripsi ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi, dan menambah wawasan bagi penyusun dan pembaca.

D. Telaah Pustaka

Sebelum penelitian ini dilakukan, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang memiliki latar belakang tema yang hampir sama dengan penelitian yang saat ini sedang dilakukan oleh peneliti. Namun beberapa penelitian terdahulu tersebut juga memiliki ketidaksamaan dengan penelitian ini, berikut uraian beberapa penelitian terdahulu:

Skripsi karya, Idam Adit Nuraga, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan judul "*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*"⁴ Skripsi ini menekankan Sejauh mana peranan Kepala Desa dan Perangkat Pemerintahan Desa dalam proses perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa. Lalu bagaimana manfaat perjanjian sewa tanah kas desa bagi para pihak dan juga menekankan bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dapat meningkatkan taraf hidup petani. Sedangkan didalam skripsi penyusun fokus terhadap substansi perjanjian dengan melihat klausa dari perjanjian sewa menyewa dimana terjadi ketidaksesuaian pelaksanaan dengan kesepakatan, sehingga merugikan Pemerintah Desa. Lalu skripsi penyusun lebih banyak membahas mengenai kendala dan upaya yang dilakukan untuk penyelesaian sengketa akibat wanprestasi.

Skripsi karya, Bisyril Hakim, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, yang berjudul "*Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal*"

⁴ Idam Adit Nuraga, "*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*", <http://eprints.ums.ac.id/6078/>, diakses 05 April 2017.

(*Studi Kasus di Desa Pisigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal*)”.⁵ Skripsi ini fokus membahas mengenai pengelolaan tanah kas desa Pisigitan yaitu dengan menyewakan tanah kepada masyarakat desa. Lalu fokus permasalahan dalam skripsi ini membahas faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah yaitu faktor eksternal dan internal di desa Pisigitan dan membahas mengenai rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang, pemanfaatan tanah kas desa, pelaporan hasil keuangan, dan pengawasan. Perbedaan skripsi ini dengan skripsi penyusun terletak pada fokus permasalahan yang dibahas dimana skripsi penyusun terfokus pada perjanjian sewa menyewa tanah kas desa saja. Meskipun di skripsi ini juga membahas kendala-kendala dalam pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa namun tidak terfokus pada satu pokok masalah, sedangkan skripsi penyusun fokus pada kendala-kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa.

Skripsi karya Febriyan Yoga Sanjaya, Fakultas Hukum, Universitas Slamet Riyadi Surakarta, dengan judul “*Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Diatas Tanah Kas Desa Kecamatan Nguter Kabupaten Sukoharjo*”⁶ dimana skripsi ini membahas mengenai proses perjanjian sewa menyewa ruko di atas tanah kas desa Nguter Kecamatan Nguter Kabupaten Sukoharjo dan untuk mengetahui akibat hukum yang timbul sesudah terjadinya perjanjian sewa menyewa ruko di atas

⁵ Bisyrri Hakim, “*Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pisigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)*”, <http://lib.unnes.ac.id/22188/>, diakses 04 April 2017.

⁶ Febriyan Yoga Sanjaya, “*Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Diatas Tanah Kas Desa Kecamatan Nguter Kabupaten Sukoharjo*”, <http://jurnal-mahasiswa.unisri.ac.id/article/viewFile/270>, diakses 04 April 2017.

tanah kas desa di kemudian hari. Meskipun dalam skripsi ini juga membahas mengenai kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa namun skripsi penyusun terfokus pada upaya penyelesaian sengketa wanprestasi. Dalam skripsi ini pula hanya membahas sejauh mana akibat hukum dari kurangnya pengawasan setelah terjadinya sewa menyewa namun tidak membahas upaya penyelesaian dalam kasus yang terjadi pada objek penelitian.

Skripsi karya Dyah Rahmawati, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Caturtunggal Depok Sleman Yogyakarta."⁷ Meskipun memiliki tema yang sama dengan skripsi penyusun yaitu mengenai perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Kabupaten Sleman namun dalam skripsi ini menekan pada tinjauan hukum Islam. Jadi pembahasan dalam skripsi ini banyak menggunakan aturan-aturan atau prepektif Islam dalam membedah permasalahan sewa menyewa tanah kas desa di Caturtunggal Depok Sleman. Sedangkan dalam skripsi penyusun menggunakan aturan-aturan atau teori Hukum Nasioanl sebagai pisau pembedah permasalahan.

Skripsi karya Annis Safitri, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Penanaman Bibit Tebu Perspektif Hukum Islam Studi di Desa Tulung Kecamatan

⁷ Dyah Rahmawati, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Caturtunggal Depok Sleman Yogyakarta", *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2006.

Sampung Kabupaten Ponorogo.”⁸ Perbedaan antara skripsi ini dengan skripsi penyusun selain dari perbedaan perpektif antara hukum Islam dan Hukum Nasional juga pada objek dari sewa menyewa dimana skripsi penyusun mengenai tanah kas desa sedang skripsi ini tanah milik perorangan. Pada skripsi ini juga mendeskripsikan tentang perspektif Hukum Islam dalam akadnya sewa menyewa tanah serta apa yang membatalkannya, sedangkan skripsi penyusun membahas kendala dan upaya penyelesaian wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa.

E. Kerangka Teoritik

1. Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Dalam asas kepastian hukum, tidak boleh ada hukum yang saling bertentangan, hukum harus sesuai dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat umum. Asas kepastian hukum juga terkait dengan adanya peraturan dan pelaksanaannya. Kepastian hukum akan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum negara yang telah ditentukan.

⁸ Annisa Safitri, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Penanaman Bibit Tebu Perspektif Hukum Islam Studi di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo.” *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2008.

Dengan adanya asas kepastian hukum maka masyarakat bisa lebih tenang dan tidak akan mengalami kerugian akibat pelanggaran hukum dari orang lain.⁹ Dalam hal ini kepastian hukum dimaksudkan untuk melihat aturan hukum dalam perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak.

2. Perjanjian

Perjanjian erat hubungannya dengan perikatan, karena Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan bahwa perikatan dilahirkan baik dari undang-undang maupun perjanjian. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Mengenai sumber-sumber perikatan, oleh undang-undang diterangkan, bahwa suatu perikatan dapat lahir dari suatu perjanjian atau dari undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Belakangan ini dapat dibagi atas perikatan-perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperbolehkan dan yang lahir dari perbuatan yang berlawanan dengan hukum.¹⁰

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja menyatakan bahwa perjanjian dan perikatan merupakan suatu bentuk yang berbeda.¹¹ Mariam Darus

⁹ <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/>, diakses pada 18 April 2017.

¹⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermassa, 2001), hlm. 123

¹¹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2008), hlm. 1

Badruzaman menerjemahkan istilah *verbinten* dengan perikatan dan *overeenkomst* dengan perjanjian.¹² Menurut Soedikno Mertokusumo: Digunakannya istilah perjanjian sebagai terjemahan dari *overeenkomst*, disebabkan karena salah satu sahnya *overeenkomst* adalah *toesteming*, dan perkataan *toesteming* ini dapat diterjemahkan sebagai persetujuan, kata sepakat, persesuaian kehendak. Oleh karena itu jika istilah *overeenkomst* diterjemahkan sebagai persetujuan akan menimbulkan kejanggalan, sehingga dari segi operasionalnya lebih menggunakan istilah perjanjian.¹³ Definisi perjanjian diatur dalam Pasal 1313 K.U.H.Perdata yang berbunyi, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya”.

Berdasarkan rumusan perjanjian yang telah dikemukakan oleh para sarjana hukum tersebut, dapat dilihat unsur-unsur perjanjian sebagai berikut:

- a. Ada dua pihak atau lebih.

Para pihak yang disebutkan itu adalah subyek pada perjanjian yang dapat berupa manusia pribadi atau badan hukum yang mampu atau wenang melakukan perbuatan hukum seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

- b. Ada kesepakatan diantara para pihak.

¹² Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 23

¹³ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 94.

Kesepakatan yang dimaksud adalah yang bersifat tetap. Artinya tidak termasuk tindakan-tindakan pendahuluan untuk mencapai kepada adanya persetujuan atau kesepakatan. Persetujuan ini dapat diketahui dari penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran yang berarti apa yang ditawarkan pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya.

c. Ada tujuan yang akan dicapai.

Tujuan para pihak mengadakan perjanjian adalah agar memenuhi kebutuhan pihak-pihak, oleh karena itu di dalamnya harus ada tujuan yang akan dicapai. Tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

d. Ada prestasi yang harus dilaksanakan.

Dalam suatu perjanjian, para pihak disamping memperoleh hak dibebani pula dengan kewajiban-kewajiban yang berupa suatu prestasi. Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai persyaratan atau syarat-syarat perjanjian, misalnya penjual berkewajiban menyerahkan barang yang telah dijualnya.

Perjanjian yang sah menimbulkan perikatan atau hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Dalam suatu perjanjian ada kalanya terjadi wanprestasi, yang artinya menurut Soedikno Mertokusumo, adalah: tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.¹⁴

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 73.

3. Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian sewa menyewa dalam diatur dalam Pasal 1548 K.U.H.Perdata Buku ke III sebagai berikut: “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu, dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian yang lain pada umumnya, ialah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini membayar harga sewa. Jadi dalam kejadian sewa menyewa itu yang diserahkan oleh pemiliknya bukan hak milik atas barang tersebut akan tetapi yang diserahkan itu kenikmatan atas barang.

Kenikmatan tersebut meliputi pemakaian dan pemungutan hasil atas barang itu, maka tidak hanya pemilik yang dapat menyewakan sesuatu barang, misalnya mereka yang mempunyai hak memungut hasil atas suatu barang juga dapat menyewakan barangnya.

Barang yang dijadikan obyek perjanjian sewa menyewa menurut K.U.H.Perdata dalam Bab 7 Buku ke III, tidak harus barang tertentu. Peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Bab 7 Buku ke III K.U.H.Perdata, berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua

jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu. Berkaitan dengan hal ini Subekti, mengemukakan sebagai berikut: “Karena maksud sewa menyewa itu bersifat sementara dan penyerahan barang tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai”.¹⁵ Jadi yang penting dalam sewa menyewa adalah, bahwa barang yang merupakan obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang yang tidak akan musnah karena pemakaian. Hal ini dikarenakan barangnya akan ditarik atau dikembalikan kepada yang menyewakan jika waktu sewa menyewa telah berakhir.

Subekti, mengemukakan sebagai berikut: “Si penyewa jika kepadanya tidak diberi ijin oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang sewakan kepada orang lain atas barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain”.¹⁶ Perjanjian mengulang sewa ialah jika si penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang lain, tetapi perjanjian sewa menyewa masih dipertahankan, sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemilik, sedangkan yang dimaksud dengan melepas sewa ditujukan kepada perbuatan menyerahkan barang yang disewakan kepada seorang pihak ketiga yang sama sekali menggantikan kedudukan si penyewa, sehingga orang baru itu langsung berhubungan sendiri dengan pemilik barang.

Pasal 1559 KUHPerdara disebutkan bahwa jika yang disewa itu sebuah rumah yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah itu atas tanggung-

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996), hlm. 90.

¹⁶ *Ibid.*, hal 93.

jawabnya sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewa menyewa. Dengan demikian mengulang sewakan dan melepas sewa adalah perbuatan yang dilarang, tetapi menyewakan sebagian diperbolehkan tetapi harus dengan tegas disebutkan dalam perjanjian sewanya. Perjanjian sewa menyewa, merupakan hak yang bersifat *personlijk*, artinya hak yang dapat dipertahankan terhadap orang tertentu, atau hanya memberikan tuntutan kepada orang tertentu dalam hal menyerahkan kenikmatan itu. Selain itu perjanjian sewa menyewa juga mengandung unsur yang mempunyai sifat hak kebendaan. Hal ini dapat disimpulkan dengan adanya ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1576 K.U.H.Perdata yang menyatakan bahwa, “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu perjanjian sewa yang sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila hal ini telah diperjanjikan pada waktu menyerahkan barang”.

Begitu juga jika perjanjian sewanya disertai dengan suatu perjanjian penanggungan (*borgtocht, garantie*) di mana seorang pihak ketiga menanggung pembayaran uang sewa terhadap pemilik, maka perjanjian penanggungan dianggap hapus jika barang yang disewa itu dijual kepada orang lain. Demikianlah terhadap ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1576 K.U.H.Perdata dimaksudkan untuk melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru, jika barang yang sedang disewa itu dipindahkan kelain tangan.

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1548 KUHPerdata jelaslah bahwa hak menikmati barang yang dimiliki telah berpindah semenjak terjadinya sewa menyewa sampai waktu tertentu, dan akan berakhir setelah

waktu yang diperjanjikan didalam perjanjian sewa menyewa telah habis. Setelah waktu yang diperjanjikan selesai maka barang yang disewakan secara langsung kembali kepada pemilik atas barang tersebut tanpa harus melalui suatu permintaan penagihan-penagihan dan bagi si penyewa juga telah habis haknya untuk menikmati barang tersebut, kecuali ditentukan lain menurut perjanjian bahwa setelah jangka waktu sewa telah habis, penyewa dapat memperbarui sewanya.

Dengan demikian selama jangka waktu sewa berlangsung pemilik tidak mempunyai hak untuk menikmati barangnya dan terhadap adanya kemungkinan dilampauinya jangka waktu berlangsungnya sewa menyewa, yang menyewakan berhak untuk menghentikan sewa itu setiap waktu asal diketahui memang si penyewa tidak mengindahkan isi dari perjanjian. Tentang harga sewa yang merupakan salah satu unsur yang terdapat dalam Pasal 1548 K.U.H.Perdata, harga tertentu tidak berarti harus disebutkan dan harus berupa uang, tetapi cukup jika harganya ditentukan menurut harga umum. Kalau dalam jual beli, harga harus berupa uang, karena jika berupa barang, maka perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi tukar menukar, tetapi dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu barang atau jasa.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan Penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian

yang dilakukan secara langsung ke objek penelitian yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa Banyuraden Gamping Sleman.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analisis yaitu mengelola dan mendeskripsikan data yang dikaji secara sistematis, memahami sekaligus menganalisa data tersebut. Setelah data terkumpul, maka kemudian penyusun mendiskripsikan terlebih dahulu.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan berupa yuridis empiris untuk menemukan teori-teori mengenai perjanjian dan sewa menyewa. Yuridis empiris adalah menganalisis permasalahan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang ada di lapangan.

4. Bahan Penelitian

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder, yaitu:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung berdasarkan hasil penelitian baik berupa wawancara maupun dokumen-dokumen resmi.
- b. Data Sekunder, terdiri dari:
 - 1) Bahan hukum primer, yakni bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki peraturan perundang-undangan antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, Peraturan DIY Nomor 11 Tahun 2008.

- 2) Bahan hukum sekunder adalah kajian teoritis yang berupa pendapat hukum, ajaran (doktrin) dan teori hukum sebagai penunjang bahan hukum primer yang berupa buku-buku, karya ilmiah, atau jurnal.
- 3) Bahan hukum tersier (non hukum) yakni bahan-bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder yang berupa Kamus-kamus Bahasa Inggris, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, ensiklopedia.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara atau teknik tertentu guna memperoleh data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu :

- a. Wawancara. Merupakan cara memperoleh data dengan melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber dengan berpedoman pada pokok permasalahan. Wawancara dilakukan penyusun dengan Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman yaitu Bapak Rahmat Fitri, SE selaku seksi Kesejahteraan dan Bapak Suprihono, SH selaku seksi Pemerintahan. Narasumber dari pihak PT. Sari Rejeki Agung yaitu Ibu Kelik Zuhad.

b. Studi dokumen

Studi dokumen berguna mendapatkan landasan teori mengkaji substansi atau isi suatu bahan hukum yang berupa buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, dan bahas pustaka lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

6. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif merupakan metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih mempermudah penyusunan hukum ini, maka penyusun dalam penelitiannya membagi menjadi lima bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub bab yang disesuaikan dengan luas pembahasannya. Adapun sistematika penyusunan hukum ini adalah sebagai berikut:

Bab satu, pendahuluan, latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian serta sistematika pembahasan.

Bab dua, tinjauan pustaka, bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan secara umum khususnya tentang perjanjian pengertian perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, jenis-jenis

perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian, pihak-pihak dalam perjanjian serta hak dan kewajibannya. Serta tinjauan tentang sewa menyewa, hak dan kewajiban pihak dalam sewa menyewa, risiko dalam perjanjian sewa menyewa, dan berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

Bab tiga, bab ini berisikan gambaran umum dan pemanfaatan sewa menyewa tanah kas Desa Banyuraden, Gamping, Sleman, pemanfaatan sewa menyewa tanah desa dan kasus posisi tentang pemanfaatan tanah kas desa.

Bab empat, penelitian dan pembahasan, bab ini berisikan analisis pelaksanaan dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden, Gamping, Sleman sehingga terjadi wanprestasi dan PT. Sari Rejeki Agung serta upaya penyelesaian wanprestasi.

Bab lima, berisi kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dan saran dari penyusun.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya mengenai perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden, Gamping, Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung, penyusun memperoleh kesimpulan sebagai berikut :

PT. Sari Rejeki Agung telah memenuhi prosedur dan persyaratan guna pemanfaatan tanah kas desa. Dalam pelaksanaannya, atas segala ketentuan yang telah disepakati meskipun telah direalisasikan oleh kedua belah pihak seperti dalam hal pembangunan gedung perkantoran dan pertokoan terpadu serta pembayaran uang sewa tahunan. Namun PT. Sari Rejeki Agung melakukan wanprestasi dengan melanggar kesepakatan dalam perjanjian tentang harga sewa dan cara pembayaran yang dikarenakan ketidakstabilan ekonomi dan adanya ikhtikad tidak baik.

Upaya yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam penyelesaian wanprestasi ditempuh melalui jalur non litigasi yaitu negosiasi mengenai kelonggaran waktu pembayaran.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan diatas, maka penyusun dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah Desa

- a. Selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam melakukan sewa menyewa dengan pihak manapun dengan cara seleksi ketat terhadap calon penyewa, kemudian perlu diperhatikannya peruntukan tanah yang akan disewakan tersebut. Hal ini untuk mengurangi resiko yang harus dihadapi di kemudian hari.
- b. Melakukan mediasi sebagai upaya alternatif lain guna penyelesaian wanprestasi yang dilakukan pihak PT. Sari Rejeki Agung. Adanya mediator diharapkan dapat membantu para pihak untuk mencapai penyelesaian. Keputusan nantinya tetap ditangan kedua belah pihak. Namun Pemerintah Desa harus tegas karena dalam hal ini menjadi pihak yang dirugikan.
- c. Pemerintah Desa harus tegas dengan melakukan evaluasi ke lapangan secara langsung dan apabila wanprestasi terus terjadi diharapkan untuk menempuh jalur hukum.

2. Bagi PT. Sari Rejeki Agung

Meskipun terkendala pembayaran sewa dengan pihak ketiga, namun PT. Sari Rejeki harus tetap bertanggung jawab atas pembayaran sewa tahunan dan hutang dengan Pemerintah Desa. Karena sewa menyewa ini telah diikat dengan sebuah perjanjian yang memiliki kekuatan hukum karena telah menjadi undang-undang bagi pembuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badruzaman, Mariam Darus dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Budiono, Harlien, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015.
- _____, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- H.S, Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke-5, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- _____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-1, Jakarta: PT Sinar Grafika, 2001.
- Harlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2015.
- Hasymi, Ali, *Hukum Asuransi Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2011.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Limbong, Bernhard, *Hukum Agraria Nasional*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012.
- Manan Bagir, *Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah menurut UUD 1945*, Bandung: Pustaka Sinar Harapan, 1994.
- Mertokusumo, Soedikno, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2002.
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung :PT. Citra.Aditya Bakti, 1992.

Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2008.

Projodikoro, Wiryo, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung : Alumni, 1981.

Rahardjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Yustisia, 2009.

Rusli Hardijan, *Hukum perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.

Subekti, *Aneka Perjanjian* , Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1996.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermassa, 2001.

Surajiman, *Perjanjian Bernama*, Jakarta: Pusbakum, 2001.

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cet. ke-2, Bandung: Alumni, 1986.

Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Gubernur Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Lain-Lain

Hakim, Bisryi, “*Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pisigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)*”, <http://lib.unnes.ac.id/22188/>, diakses 04 April 2017.

<http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/>, diakses pada 18 April 2017.

Nuraga, Idam Adit, “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*”, <http://eprints.ums.ac.id/6078/>, diakses 05 April 2017.

- Rahmawati, Dyah , “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Caturtunggal Depok Sleman Yogyakarta”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2006.
- Safitri, Annisa, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Penanaman Bibit Tebu Perspektif Hukum Islam Studi di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo.” *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2008.
- Sanjaya, Febriyan Yoga, “*Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Diatas Tanah Kas Desa Kecamatan Nguter Kabupaten Sukoharjo*”, <http://jurnal-mahasiswa.unisri.ac.id/article/viewFile/270>, diakses 04 April 2017.
- Turnadi, Wibowo, “Jenis-jenis perjanjian”, 2012, http://www.jurnalhukum.com/jenis_jenis-perjanjian/, diakses 04 April 2017.

PEDOMAN WAWANCARA

A. Pemerintah Desa

1. Apakah syarat untuk menjadi penyewa?
2. Bagaimana prosedurnya?
3. Apa saja hak dan kewajiban prestasi yang harus dilakukan oleh penyewa dan yang menyewakan?
4. Kendala/ hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa?
5. Bagaimana jika penyewa melanggar perjanjian/kesepakatan sewa menyewa tanah kas desa?
6. Berpengaruh terhadap apa saja jika penyewa melakukan wanprestasi dari perjanjian?
7. Bagaimana cara/upaya penyelesaian jika penyewa tidak membayar sewa?
8. Apakah ada waktu/kelonggaran bagi penyewa dalam melunasi sewanya jika ada keterlambatan pembayaran?
9. Bila penyewa terbukti melakukan wanprestasi, maka langkah apa dan seperti apa yang ditempuh Pemerintah Desa? Penyelesaian apa yang diharapkan?
10. Apakah wanprestasi pernah di selesaikan di Pengadilan?

B. PT. Sari Rejeki Agung

1. Apakah betul pihak PT. Sari Rejeki Agung melakukan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan Pemerintah Desa Banyuraden, Gamping, Sleman?
2. Sejak kapan memutuskan untuk menyewa tanah kas desa?
3. Apa tujuan dari menyewa tanah kas desa?
4. Apa kendala/hambatan yang dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa?



PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Jalan Parasamya Nomor 1 Beran, Tridadi, Sleman, Yogyakarta 55511
Telepon (0274) 868800, Faksimilie (0274) 868800
Website: www.bappeda.slemankab.go.id, E-mail : bappeda@slemankab.go.id

SURAT IZIN

Nomor : 070 / Bappeda / 1741 / 2017

**TENTANG
PENELITIAN**

KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Dasar : Peraturan Bupati Sleman Nomor : 45 Tahun 2013 Tentang Izin Penelitian, Izin Kuliah Kerja Nyata, Dan Izin Praktik Kerja Lapangan.
Menunjuk : Surat dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab. Sleman
Nomor : 070/Kesbangpol/1666/2017
Hal : Rekomendasi Penelitian
Tanggal : 20 April 2017

MENGIZINKAN :

Kepada :
Nama : NADA FELICIA RAHMAN
No.Mhs/NIM/NIP/NIK : 13340086
Program/Tingkat : S1
Instansi/Perguruan Tinggi : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Alamat instansi/Perguruan Tinggi : Jl. Marsda Adisucipto Yogyakarta
Alamat Rumah : Murangan VIII Triharjo Sleman
No. Telp / HP : 087839260215
Untuk : Mengadakan Penelitian / Pra Survey / Uji Validitas / ~~PKL~~ dengan judul
**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KASA DESA
ANTARA PEMERINTAH DESA BANYURADEN GAMPING SLEMAN
DENGAN PT. SARI REJEKI AGUNG**
Lokasi : Desa Banyuraden Gamping Sleman
Waktu : Selama 3 Bulan mulai tanggal 20 April 2017 s/d 20 Juli 2017

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. *Wajib melaporkan diri kepada Pejabat Pemerintah setempat (Camat/ Kepala Desa) atau Kepala Instansi untuk mendapat petunjuk seperlunya.*
2. *Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan setempat yang berlaku.*
3. *Izin tidak disalahgunakan untuk kepentingan-kepentingan di luar yang direkomendasikan.*
4. *Wajib menyampaikan laporan hasil penelitian berupa 1 (satu) CD format PDF kepada Bupati diserahkan melalui Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.*
5. *Izin ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan di atas.*

Demikian izin ini dikeluarkan untuk digunakan sebagaimana mestinya, diharapkan pejabat pemerintah/non pemerintah setempat memberikan bantuan seperlunya.

Setelah selesai pelaksanaan penelitian Saudara wajib menyampaikan laporan kepada kami 1 (satu) bulan setelah berakhirnya penelitian.

Dikeluarkan di Sleman

Pada Tanggal : 20 April 2017

a.n. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah

Tembusan :

1. Bupati Sleman (sebagai laporan)
2. Kepala Dinas PMD Kab. Sleman
3. Kepala Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang Kab. Sleman
4. Kepala Bag. Hukum Setda Kab. Sleman
5. Camat Gamping
6. Kepala Desa Banyuraden, Gamping
7. Dekan Fak. Syariah & Hukum UIN SUKA Yk.
8. Yang Bersangkutan

Sekretaris

u.b.

Kepala Bidang Penelitian, Pengembangan dan
Pengendalian



IRATNANI HIDAYATI, MT

Pembina, IV/a

NIP 19660828 199303 2 012



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B- /cs/Un.02/DS.1/PN.00/ /2016
Hal : *Permohonan Izin Penelitian*

18 April 2017

Kepada
Yth. Direktur PT. Sari Rejeki Agung
Di Sleman

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nama	NIM	JURUSAN
1.	NADA FELICIA RAHMAN	1330086	IH

Untuk mengadakan penelitian di PT. Sari Rejeki Agung guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA ANTARA PEMERINTAH DESA BANYURADEN GAMPING SLEMAN DENGAN PT. SARI REJEKI AGUNG.

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

a.n. Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik,


Dr. H. Riyanta, M.Hum.
NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan :
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH KAS DESA
ANTARA
PEMERINTAH DESA BANYURADEN, KECAMATAN GAMPING,
KABUPATEN SLEMAN,
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
DENGAN
PT. SARI REJEKI AGUNG
KENTENG NOGOTIRTO GAMPING SLEMAN DIY
UNTUK
PEMBANGUNAN GEDUNG PERKANTORAN DAN PERTOKOAN TERPADU

NOMOR : 01/LD/BNR/2005

NOMOR : 23/PS/SRA/IX/2005

Pada hari ini Rabu tanggal 21 September 2005 bertempat di Balai Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang bertanda tangan di bawah iri :

1. **BASUKI RACHMAT** : Lurah Desa Banyuraden, berkedudukan di Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam hal ini karena jabatannya bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, yang untuk selanjutnya disebut PIHAK KESATU.
2. **KELIK ZUHAD AL ASYHARI, S.H.** : Direktur Utama PT. Sari Rejeki Agung beralamat di Kenteng RT 06 / RW 02, Desa Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam hal ini karena jabatannya bertindak untuk dan atas nama PT. Sari Rejeki Agung, yang untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 28/IZ/2005, tanggal 4 Juni 2005 tentang Pemberian Izin kepada Pemerintah Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman untuk menyewakan tanah kas desa kepada PT. Sari Rejeki Agung, maka PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa-menyewa dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

Pasal 1

Obyek Perjanjian

- (1) PIHAK KESATU dengan ini menyatakan menyewakan tanah kas Desa Banyuraden Sertifikat Hak Pakai No. 19 Persil 30 SL.I luas 3.136 m², yang terletak di Padukuhan Gadingan, Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA dengan ini menyatakan kesediaannya untuk menyewa tanah kas desa tersebut dari PIHAK KESATU.
- (2) Lokasi, keadaan dan batas-batas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah diketahui oleh kedua belah pihak .

Pasal 2

Peruntukan

Tanah yang disewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 1 oleh PIHAK KEDUA digunakan untuk pembangunan gedung perkantoran dan pertokoan terpadu.

Pasal 3

Jangka Waktu Sewa

- (1) Jangka waktu sewa-menyewa antara PIHAK KESATU dengan PIHAK KEDUA selama 20 (dua puluh) tahun yang terdiri dari 4 (empat) tahap, masing-masing tahap selama 5 (lima) tahun.
- (2) Perjanjian sewa-menyewa untuk tahap I berlaku terhitung mulai tanggal 21 September 2005 sampai dengan tanggal 20 September 2010.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berakhir dapat dilakukan perjanjian sewa-menyewa untuk tahap berikutnya, yaitu :
 - a. Tahap II : terhitung mulai tanggal 21 September 2010 s/d 20 September 2015.
 - b. Tahap III : terhitung mulai tanggal 21 September 2015 s/d 20 September 2020.
 - c. Tahap IV : terhitung mulai tanggal 21 September 2020 s/d 20 September 2025.
- (4) Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa untuk tahap II dan seterusnya dilakukan setelah evaluasi pelaksanaan perjanjian.

Pasal 4

Harga Sewa untuk Tahap I

- (1) PIHAK KEDUA diwajibkan membayar kepada PIHAK KESATU uang sewa untuk tahun pertama dan tahun kedua tahap I sejumlah Rp 25.000.000, (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya.

- (2) Harga sewa untuk tahun ketiga sampai dengan tahun kelima pada tahap I ditetapkan mengalami kenaikan sebesar 3% (tiga persen) dari besarnya harga sewa per tahun yang berlaku pada tahun berjalan.

Pasal 5

Cara Pembayaran

- (1) Uang sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat 1 dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada pihak KESATU secara tunai untuk masa sewa selama 2 (dua) tahun selambat-lambatnya 7 hari sejak penanda tangan perjanjian ini.
- (2) Keterlambatan pembayaran sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) untuk setiap bulan keterlambatan dari besarnya sewa per tahun dengan ketentuan keterlambatan selama-lamanya 4 (empat) bulan.
- (3) Apabila selama masa tenggang keterlambatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) uang sewa belum dibayar oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA diwajibkan menyerahkan tanah yang menjadi obyek perjanjian kepada PIHAK KESATU tanpa syarat dan biaya apapun.
- (4) Pembayaran uang sewa untuk tahun ketiga sampai tahun kelima tahap I dibayarkan selambat-lambatnya pada akhir bulan September tahun berjalan.

Pasal 6

Jangka Waktu Pembangunan

Pembangunan Gedung Perkantoran dan Pertokoan Terpadu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, harus sudah selesai selambat-lambatnya 8 (delapan) bulan terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini.

Pasal 7

Bantuan ke Pemerintah Desa Banyuraden

Selama kegiatan pembangunan, PIHAK KEDUA sanggup memberikan bantuan berupa sejumlah uang kepada PIHAK KESATU sebesar Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) Yang dibayarkan secara tunai pada saat penandatanganan perjanjian ini.

Pasal 8

Peralihan Hak

Apabila jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) berakhir atau terjadinya sebab-sebab lain yang mengakibatkan berakhirnya atau batalnya perjanjian sewa-menyewa sebelum jangka waktu sewa berakhir, maka PIHAK KEDUA

diwajibkan menyerahkan tanah dan bangunan di atasnya kepada PIHAK KESATU tanpa syarat dan biaya apa pun.

Pasal 9

Hak dan Kewajiban PIHAK KESATU

(1) Hak PIHAK KESATU adalah :

- a. menerima pembayaran uang sewa tanah kas desa.
- b. turut serta melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan PIHAK KEDUA agar sesuai dengan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

(2) Kewajiban PIHAK KESATU adalah :

- a. menyerahkan pengelolaan tanah kas desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 kepada PIHAK KEDUA untuk kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- b. bersama-sama dengan PIHAK KEDUA memelihara obyek perjanjian sehingga dapat dipergunakan oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- c. menjamin bahwa selama masa berlakunya perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), PIHAK KEDUA tidak akan mendapat peringatan, teguran, tuntutan atau dakwaan dalam bentuk apa pun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas obyek perjanjian.
- d. turut serta melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan PIHAK KEDUA agar sesuai dengan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- e. turut serta menjaga keamanan, ketertiban dan keselamatan selama pelaksanaan kegiatan.

Pasal 10

Hak, Kewajiban, dan Pertanggungjawaban PIHAK KEDUA

(1) Hak PIHAK KEDUA adalah mempergunakan tanah kas desa yang menjadi obyek perjanjian untuk kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

(2) Kewajiban PIHAK KEDUA adalah :

- a. membayar uang sewa.
- b. Membayar bantuan sebagaimana dimaksud pasal 7 .
- c. membayar semua beban pajak serta kewajiban lain atas tanah dan bangunan yang disewa dari PIHAK KESATU.
- d. menjamin bahwa selama masa berlakunya perjanjian sewa-menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), PIHAK KESATU tidak akan mendapat peringatan, teguran, tuntutan atau dakwaan dalam bentuk apa pun

dan dari siapa pun mengenai pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

- e. memelihara lingkungan di lokasi sehingga tercipta lingkungan yang bersih, nyaman, tertib, aman, dan sehat.
 - f. menjaga keamanan, ketertiban dan keselamatan selama pelaksanaan kegiatan.
 - g. mengaitukan dan mengambil setiap syarat-syarat permohonan perizinan yang diperlukan kepada instansi yang berwenang.
 - h. menjaga lingkungan dari kemungkinan adanya dampak yang ditimbulkan akibat pelaksanaan kegiatan.
- (3) PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas segala kerusakan-kerusakan yang terjadi selama jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) kecuali PIHAK KEDUA dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan PIHAK KEDUA.

Pasal 11

Larangan

(1) PIHAK KESATU dilarang :

- a. memindahtangankan obyek perjanjian baik sebagian maupun seluruhnya dengan syarat dan cara apa pun kecuali apabila perjanjian berakhir atau dibatalkan sebelum jangka waktunya habis atau dalam hal PIHAK KEDUA wanprestasi.
- b. menghentikan perjanjian tanpa kesepakatan dengan PIHAK KEDUA.

(2) PIHAK KEDUA dilarang :

- a. memindahtangankan obyek perjanjian sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain dengan syarat dan cara apa pun tanpa seizin PIHAK KESATU.
- b. menyewakan ulang atau melepaskan sewa kepada pihak lain baik sebagian maupun seluruhnya tanpa persetujuan PIHAK KESATU dengan ancaman pembatalan atas perjanjian sewa ulang atau pelepasan sewa tersebut.
- c. menjadikan jaminan atau agunan atau membebani obyek perjanjian sebagian maupun seluruhnya, kepada pihak lain.
- d. melakukan kegiatan yang bertentangan dengan hukum dan norma-norma yang ada di lokasi obyek perjanjian.
- e. mengubah neruntukan obyek perjanjian selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 atau menggunakan obyek perjanjian untuk keperluan yang dapat menimbulkan kerugian pada PIHAK KESATU.

Pasal 12

Pembiayaan

Segala biaya yang ditimbulkan sebagai akibat pelaksanaan perjanjian ini dibebankan pada PIHAK KEDUA.

Pasal 13

Pencabutan atau Pembatalan Hak Sewa

- (1) Perjanjian sewa-menyewa ini dapat dicabut atau dibatalkan di kemudian hari apabila :
 - a. PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban dan terbukti merugikan PIHAK KESATU;
 - b. PIHAK KEDUA melanggar larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (2) Akibat dari dibatalkan atau batalnya hak sewa karena sebab-sebab sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) uang sewa yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK KESATU tidak dapat diminta kembali.

Pasal 14

Keadaan Memaksa / Force Majeur

- (1) Apabila terjadi keadaan memaksa (*force majeure*) yang merupakan keadaan/hal-hal di luar kemampuan manusia sehingga mengakibatkan obyek perjanjian musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi, maka keadaan memaksa tersebut dinyatakan sebagai *force majeure* oleh kedua belah pihak secara musyawarah untuk mufakat dan dituangkan dalam berita acara.
- (2) Musyawarah dilakukan setelah pihak yang mengalami keadaan memaksa tersebut melaporkan kepada Bupati Sleman dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak kejadian.
- (3) Akibat dari terjadinya keadaan memaksa tersebut perjanjian sewa gugur demi hukum dan pembayaran yang sudah dilakukan PIHAK KEDUA tidak dapat diminta kembali.
- (4) Apabila terjadi keadaan memaksa yang mengakibatkan rusak atau musnahnya sebagian obyek perjanjian akan tetapi sebagian yang lain masih dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukannya, maka kedua belah pihak sepakat untuk melakukan musyawarah untuk mufakat.
- (5) Akibat dari terjadinya keadaan memaksa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) maka perjanjian sewa ini dapat ditinjau kembali.

Pasal 15

Penyelesaian Perselisihan

Bilamana terjadi perselisihan atau ketidaksepakatan dalam pelaksanaan perjanjian ini maka kedua belah pihak terlebih dahulu mengadakan musyawarah untuk mufakat dan jika masih tidak menghasilkan penyelesaian kedua belah pihak menyetujui untuk memilih domisili hukumnya di Pengadilan Negeri Sleman.

Pasal 16

Ketentuan Peralihan

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan diatur kemudian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

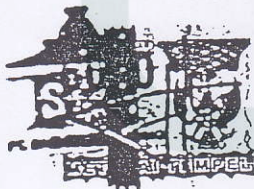
Pasal 17

Saat berlakunya perjanjian

Perjanjian ini berlaku dan mengikat secara sah sejak ditandatangani.

Demikian perjanjian ini dibuat dalam rangkap 5 (lima), 2 (dua) diantaranya bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA



KELIK ZUHAD AL ASYHARI, S.H.

PIHAK KESATU



BASUKI RACHMAT

SAKSI-SAKSI

SAKSI I

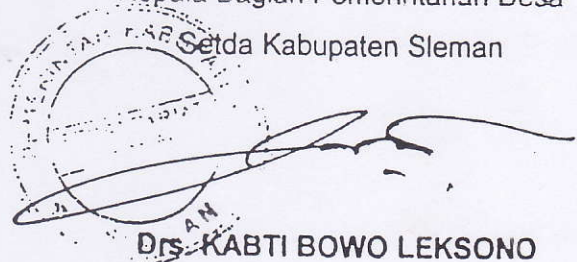
Kepala Bagian Hukum
Setda Kabupaten Sleman



SUNARYO, S.H., K.N

SAKSI II

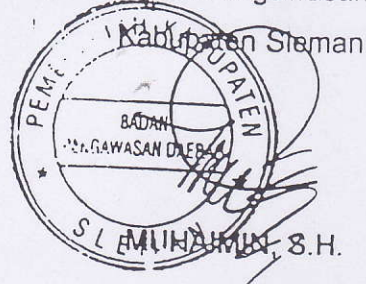
Kepala Bagian Pemerintahan Desa
Setda Kabupaten Sleman



Drs. KABTI BOWO LEKSONO

SAKSI III

Kepala Badan Pengawasan Daerah



NOMOR : 01/TKD/Sp/2006

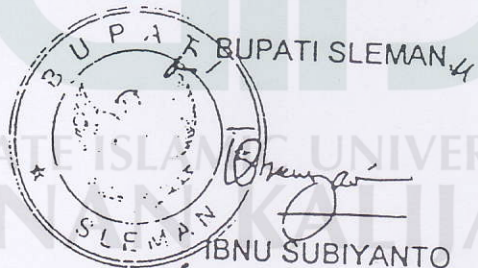
TANGGAL : 5 Februari 2006



Drs. SUPARDAL

NOMOR : 01/Pem/PPD/2006

TANGGAL : 20 Februari 2006





PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
KECAMATAN GAMPING
PEMERINTAH DESA BANYURADEN

Alamat: Tegalyoso Banyuraden Gamping Sleman DIY Telp (0274) 621626 E-mail: desa.banyuraden@gmail.com

Banyuraden, 2 April 2015

Nomor : 04 / SKB / Bnr / 2015
Lamp. : 1 lembar
Perihal : Tagihan

Kepada Yth.
Kelik Zuhad Al Asy'ari SH
Direktur Utama PT. Sari Rejeki Agung

Di Kenteng, Nogotirto

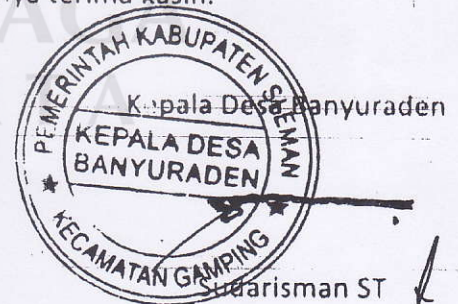
Berdasar Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Banyuraden dengan PT. Sari Rejeki Agung beralamat di Kenteng Nogotirto Gamping Sleman untuk Pembangunan Gedung Perkantoran Dan Pertokoan Terpadu. Nomor 01/LD/Br.r./2005 atau nomor 23/PS/SRA/IX/2005; bahwa salah satu ketentuan pembayaran sewanya dibayar di muka.

Sesuai catatan bahwa saudara mempunyai kewajiban keuangan kepada Kami Sejumlah Rp. 41.288.776,- dengan rincian sebagai berikut :

No	Item	Penambahan (Rp.)	Pengurangan (Rp)	Saldo Kewajiban yang harus dibayar (Rp)
1.	Tagihan surat tgl.16 Oktober 2014			46.288.776,-
2.	Titip pembayaran sewa (tgl. 4-11-2014)		5.000.000,-	41.288.776,-

Untuk itu agar saudara segera memenuhi kewajiban keuangan kepada Kami.

Demikian Surat ini tagihan ini disampaikan, atas perhatiannya terima kasih.



Tembusan disampaikan kepada Yth.:

1. Kabag. Pemdes Setda Kab. Sleman
2. Inspektur Inspektorat Kabupaten Sleman
3. Camat Kecamatan Gamping

Tgl. 29-5-2015 → 22.800.000.
- 12-2015 → 10.000.000. (kredit)

CURRICULUM VITAE



A. Biodata Pribadi

Nama : Nada Felicia Rahman

Jenis Kelamin : Perempuan

Tempat, Tanggal Lahir : Sleman, 07 Maret 1995

Alamat : Jalan Pramuka Gang Tawes No. 10
Candran, Sidoarum, Godean, Sleman, DIY.

E-mail : nadafeliciarahman@gmail.com

No. Hp : 087839260215

B. Latar Belakang Pendidikan Formal

Jenjang	Nama Sekolah	Tahun
TK	TK Kartika	2001
SD	SD N Medari	2007
SMP	SMP N 18 Palembang	2010
SMA	SMA N 1 Kasihan Bantul	2013
S1	UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta	2017