
**WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH
DALAM EVENT MXGP SAMOTA DI SUMBAWA BESAR****LAND RENTAL AGREEMENT DEFAULT IN MXGP SAMOTA
EVENT IN SUMBAWA BESAR****MUHAMMAD ARYAH ROZANSYAH**

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

E-mail : aryarozansyah3@gmail.com**SALIM HS**

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram

E-mail : salimhs@unram.ac.id**ABSTRAK**

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**ABSTRACT**

This study describes the default in land rental agreement in MXGP Samota event between the land owner and the Governrment 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

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 hukum tanah.¹

Salah satu hak atas tanah adalah hak milik yang merupakan hak terpenuh dan terkuat serta bersifat turun temurun, yang hanya di berikan kepada warga negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah di mana tanah tersebut terletak.²

Dalam penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan hak milik dalam tataran empirisnya terjadi banyak persoalan atau sengketa, 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

Penyelesaian dalam menyelesaikan persoalan atas sengketa hak atas tanah melalui dapat dilakukan 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.

Selain non litigasi juga dapat dilakukan secara 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. Salah satu contoh penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah yakni pada sengketa antara pemilik tanah dengan pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa.

¹Boedi Harsono, (2207) *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.283.

²Fakultas Hukum USU (2023 23 Agustus), Hak-hak atas Tanah Menurut Agraria. <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>.

II. METODE PENELITIAN

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 data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

III. PEMBAHASAN

3.1 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.³

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.⁴

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 mengembangkan perekonomian melalui event MXGP Samota Sumbawa.⁵

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.⁶

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.

³Wawancara dengan Dedy H selaku Kadis Koperindag Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 13.00 WITA.

⁴Wawancara dengan pemilik lahan inisial A di Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 10.00 WITA

⁵Wawancara dengan IK Staff Pemda Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 10.30 WITA.

⁶Wawancara dengan pemilik lahan berinisial di Sumbawa pada 1 Juli 2023, Pukul 11.00 WITA.

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" 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, baru-lah 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”.

3.2 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 adakeputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, hal tersebut sangat disesalkan seolah-olah hukum itu tidak ada sehingga mengenyampingkan upaya hukum”.⁷

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

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.

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

⁷Wawancara dengan Imam Wahyuddin Lawyer dari Aurora (Pemilik Tanah SHM No. 1180). Pada 1 Juli 2023, Pukul 13.00 WITA.

kalah dan mengabaikan unsur sosial dalam masyarakat yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.

IV. PENUTUP

4.1 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 hakatas tanah yang disengketakan.

4.2 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

A. Buku

Harsono Budi. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.

B. Internet

Fakultas Hukum USU (2023 23 Agustus), Hak-hak atas Tanah Menurut Agraria. <https://fahum.umsu.ac.id/hak-hak-atas-tanah-menurut-hukum-agraria/>. Diakses pada hari senin, 23 Agustus 2023, pukul, 10.10 WITA.

C. Wawancara

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

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

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

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

Wawancara dengan Imam Wahyuddin Lawyer dari Aurora (Pemilik Tanah SHM No. 1180). Pada 1 Juli 2023, Pukul 13.00 WITA.