

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan, hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan, manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankannya juga dari pihak lain.

Tanah merupakan sesuatu yang diciptakan Allah SWT untuk kelangsungan hidup makhluk hidup terutama manusia. Hal mengenai tanah tidak dapat terlepas dari manusia yang merupakan suatu kebutuhan yang penting. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Di seluruh Indonesia sifat masyarakatnya bertalian erat dengan hukum tanahnya. Jiwa rakyat dan tanahnya tidak dapat dipisah-pisahkan. Ini berarti bahwa tiap perubahan dalam jiwa rakyat baik sebagai hasil pertumbuhan yang lama maupun sebagai akibat letusan revolusi, menghendaki juga perubahan dalam hukum tanah.

Demikian pula perubahan dalam hukum tanah jika dilaksanakan dengan konsekuen akan menimbulkan perubahan dalam jiwa rakyat dan bentuk masyarakatnya. Pembentukan sudah selayaknya memperhatikan bahwa tanah adalah pusaka bangsa, tanah adalah sumber kekuatan dan jaminan hidup bagi bangsa sejak purbakala sampai akhir zaman. Hukum tanah mengatur tentang hubungan antara manusia dengan tanah. Dengan demikian Hukum Tanah Indonesia mengatur tentang hubungan antara manusia, pemerintah yang mewakili negara sebagai badan hukum public maupun swasta termasuk badan keagamaan/badan social dan perwakilan negara asing dengan tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Pada masa sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah masih menganut corak dualisme, dimana peraturan agraria terdiri dari peraturan yang bersumber pada hukum adat dan hukum barat, jadi dualisme bukan disebabkan karena perbedaan hukum yang berlaku bagi orang-orang yang mempunyai tanah akan tetapi karena perbedaan hukum yang berlaku atas tanahnya.

Dahulu hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, sebagian berlaku hukum yang tertulis dan sebagian lagi berlaku hukum yang tidak tertulis. Sejarah lahirnya dan berkembangnya hukum agraria di Indonesia dapat digolongkan dalam 2 (dua) periode yaitu pertama, periode tahun 1600 sampai dengan 17 Agustus 1945 dan kedua, 17 Agustus 1945 sampai dengan 5 Juli 1959.

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agrarian karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat, dan hukum adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.

Hukum adat yang merupakan dasar dari hukum agraria yang baru itu berbeda dengan hukum adat sebelum berlakunya UUPA bahkan dapat dikatakan perbedaan itu sangat prinsipil, sebab bila hukum adat dulu itu masih menganut system konkrit/kontan, namun sekarang sistem ini sudah berubah dan mengalami modernisasi menjadi satu sistem konsensual/abstrak sama halnya dengan sistem hukum Eropa.

Pada zaman Belanda, semua tanah dianggap tanah negara artinya negara yang menjadi "eigenaar" dari tanah itu, kecuali jika orang lain dapat membuktikan bahwa dia yang menjadi "eigenaar" dari tanah itu. Tegasnya seseorang harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai hak eigendom atas tanah tersebut. Selanjutnya mengingat hak rakyat Indonesia atas tanahnya berdasarkan hukum adat, dimana hukum adat tidak sama dengan Burgerlijk Wetboek (BW), maka dengan demikian sekaligus semua tanah dari rakyat Indonesia menjadi tanah negara.

Asas hukum tanah pada tiap-tiap negara ada dasar hukumnya (rechtbeginsel) yang menerangkan bahwa semua tanah dalam negara yang tidak ada pemilikannya (eigenaar) adalah kepunyaan negara. Demikian juga hanya di Indonesia, tanah-tanah pekarangan dan benda tetap lainnya (onroerende zaken) tidak ada yang menguasainya, begitu juga barang-barang dari orang yang meninggal dunia tidak ada ahli warisnya atau yang kuasanya, adalah kepunyaan (milik negara).

Berhubungan oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi, tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya dan tentunya akan terlibat juga hukum-hukum yang berkaitan dengan tanah. Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan yang mendasar yang menyangkut dengan kepentingan umum, antara lain masyarakat, pemerintah, maupun badan-badan usaha yang memerlukan bidang tanah baik untuk pemukiman atau untuk suatu kegiatan usaha lainnya.

Dalam hal ini tanah juga terbagi menjadi tanah yang dimiliki oleh perangkat desa atau dalam istilah lain Tanah Kas Desa. Menurut Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa atau disebut Permendagri No 1/2016 bahwa Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial. Jadi, tanah desa tersebut dikelola dan dimanfaatkan untuk kepentingan umum dan kemakmuran masyarakat desa. Pasal 77 Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa atau disebut UU Desa menyatakan bahwa pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional,

kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Tujuan utama dari pembangunan desa adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakatnya. Beragam usaha dikembangkan untuk pencapaian tujuan tersebut. Tetapi seringkali usaha tersebut tidak sesuai dengan pencapaiannya, karena pendayagunaan yang berlebihan dalam mengejar target pembangunan tertentu dan juga terjadi pelanggaran norma-norma kehidupan masyarakat di pedesaan.

Pengelolaan tanah kas desa salah satunya dilakukan oleh perangkat desa berdasarkan persetujuan dari kepala desa (atau disebut tanah bengkok sebelum adanya UU Desa). Hasil pengelolaan tanah tersebut sebagai pengganti gaji atau upah para perangkat desa. Namun setelah adanya UU Desa maka tanah kas desa yang dikelola oleh perangkat desa tersebut kemudian menjadi tunjangan kerja bukan sebagai upah/gaji kerja. Tanah kas desa tersebut dapat pula dikelola oleh masyarakat dengan dilakukan sewa menyewa atas tanah tersebut.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi yang sangat penting dalam ekonomi. Atas dasar alasan ini, Islam melarang kepemilikan absolut atas tanah. Seseorang yang memiliki tanah tidak boleh melantarkannya karena merupakan faktor produksi. Dalam pengolahan tanah, pemilik tanah tidak selalu bisamengolahnya sendiri karena alasan keahlian atau alasan lainnya. Dalam hal ini, ia bisa menyerahkan tanahnya pada orang lain baik dengan sistem sewa atau dengan sistem bagi hasil.

Pasal 1319 KUHPerdara menyebutkan tentang 2 (dua) jenis perjanjian yaitu, perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian yang oleh undang- undang diberi nama khusus disebut perjanjian bernama, sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diberikan nama oleh undang- undang atau perjanjian yang belum memiliki aturan khusus di dalam undang- undang. Salah satu contoh perjanjian bernama adalah perjanjian sewa-menyewa. Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya dengan memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lainnya dengan jangka waktu dan harga sewa sesuai dengan kesepakatan antara keduanya.

Dalam perjanjian bernama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1319 di atas salah satunya adalah perjanjian sewa-menyewa. Sewa-menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdara menggunakan istilah Huur en Verhuur memberikan pandangan bahwa seolah-olah kedua belah pihak saling meenyewakan. Padahal sebenarnya tidak demikian. Dalam prakteknya kegiatan sewa-menyewa yang terjadi ialah satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang, dan pihak lainnya membayar atas kenikmatan barang yang disewanya. Dapat dipahami bahwa yang terjadi ialah hanya salah satu pihak saja yang menyewakan, bukan keduanya. Maka, apa yang dimaksud dalam Pasal 1548 sebatas persewaan saja. Dalam beberapa Pasal yang lain mengenai perjanjian sewa-menyewa ini hanya disebut dengan istilah sewa (huur) saja. Seperti ketentuan dalam Pasal 1501 dan 1570 KUHPerdara. Kemudian di Pasal lain digunakan istilah disewakan (verhuring), yaitu dalam Pasal 1568. Tetapi, meskipun terdapat berbagai perbedaan istilah tetap saja apa yang dimaksudkan ialah sewa atau persewaan.

Persoalan sewa-menyewa tanah, merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, di lain pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak. Masalah kepemilikan tanah merupakan hal penting, maka dalam sewa menyewa tanah harus bersikap hati-hati, luwes, dan bijaksana dalam penyelesaiannya.

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Menurut Wirjono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

Pasal 44 UUPA disebutkan bahwa “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”. Yang dapat menggunakan hak sewa adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia (Pasal 45 UUPA). Hak sewa untuk bangunan menurut penjelasan Pasal 44 dan 45 UUPA dikatakan bahwa hak sewa sebenarnya juga hak pakai, tetapi karena mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Dalam pengertian hak sewa untuk bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanah yang disewa oleh seseorang/badan hukum itu dalam keadaan kosong untuk kemudian si penyewa mendirikan bangunan yang secara yuridis juga dimilikinya. Dengankata lain, objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak penyewa adalah tanah bukanlah bangunan.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak lain membayar harga. Dalam hal itu, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kegunaannya. Penyerahan demikian hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewanya itu. Oleh karenanya, perjanjian sewa menyewa tergolong sebagai perjanjian timbal balik karena melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa secara rinci diatur di dalam Pasal 1548 KUHPerdara, dimana menurut 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”. Menurut ketentuan KUHPerdara, jika suatu waktu telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa dan apabila waktu tersebut belum berakhir maka pihak pemberi sewa tidak dapat memutuskan sewa menyewa tersebut berlaku juga sebaliknya.

Dalam pembahasan tentang tanah yang dapat digunakan sebagai kebutuhan lain termasuk dalam sewa menyewa tanah maka hal inilah yang melatar belakangi peneliti untuk mengetahui lebih

lanjut tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Baturetno Kabupaten Wonogiri.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang masalah yang ada, pokok masalah yang diambil dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanapelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Kelurahan Baturetno?
2. Bagaimana kendala dan solusi terhadap perjanjian sewa menyewa tanah kas desa?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian di pandang sebagai suatu cara yang paling efektif untuk memecahkan masalah-masalah yang dihadapi oleh manusia,dengan diadakannya penelitian akan diketahui pasti tentang masalah-masalah yang sebenarnya berikut cara-cara pemecahannya yang sebelumnya merupakan gambaran saja dan menjadi teka-teki dalam usaha pemecahannya. Oleh karena itu setiap penelitian mempunyai tujuan tertentu.

Pernyataan diatas selaras dengan pendapat Prof.Drs.Sutrisno Hadi M.A yang menyatakan tujuan adalah,menguji kebenarannya yang dilakukan jika apa yang sudah ada masih atau menjadi diragukan kebenarannya.

Dalam hal ini berkaitan dengan perumusan masalah,maka tujuan yang dapat diambil bagi penulis sebagai tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa menyewa tanahkas desa di Kelurahan Baturetno.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dan solusi untuk mengatasi adanya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian diharapkan dapat digunakan baik secara teoritis maupun praktis antara lain :

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Sebagai upaya pengembangan wawasan dan pemahaman dibidang ilmu pengetahuan hukum yang diteliti;
 - b. Memberikan sumbangan pemikiran untuk perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya,dan hukum perdata pada khususnya;

c. Mengembangkan bacaan bagi pendidikan hukum terutama menyangkut permasalahan bagi Mahasiswa, Dosen, serta Lembaga Pendidikan.

2. Manfaat Praktis :

a. Sebagai acuan atau referensi bagi pendidikan hukum dan penelitian hukum lanjutan;

b. Sebagai sumbangan pemikiran dalam pemecahan suatu masalah hukum;

c. Meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan uraian tentang : pendekatan penelitian, spesifikasi penelitian, bahan atau materi penelitian, alat, lokasi dan subjek penelitian serta analisis data penelitian.

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu penelitian yang bersifat yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan spesifikasi penelitian kasus atau lapangan yaitu penelitian yang bertujuan untuk mempelajari secara intensif latar belakang keadaan yang terjadi sekarang.

3. Jenis dan Sumber Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang di gunakan, yakni pendekatan yuridis empiris, maka dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan.

a. Data Primer

Pengumpulan data dengan cara mengadakan penelitian langsung di Balai Desa Baturetno, yaitu dengan wawancara atau tanya jawab secara langsung serta questioner.

b. Data Sekunder

Data sekunder ini di peroleh melalui bahan kepustakaan, yaitu bahan-bahan yang dapat di peroleh dari buku-buku literature, dokumen-dokumen hasil penelitian di Balai Desa Baturetno, Undang-Undang dan peraturan Perundang-Undangan yang ada hubungannya dengan judul penulisan hukum ini, beserta sumber lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Berbagai cara atau teknik digunakan untuk memperoleh data yang diperlukan bagi penelitian ilmiah dan khususnya penyusunan skripsi bagi penyusun. Untuk menyusun skripsi penyusun menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi Lapangan

Studi lapangan diperlukan untuk memperoleh data guna melengkapi data primer. Studi lapangan yaitu suatu metode pengumpulan data dengan melalui tanya jawab langsung terhadap pihak yang sekiranya dapat memberikan keterangan serta keterangan itu bias dipertanggungjawabkan kebenarannya agar dapat keterangan-keterangan yang diperlukan. Wawancara ini dilakukan dengan jalan tanya jawab dengan mereka yang berkepentingan dan yang dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan tujuan dari penelitian, untuk membantu dan memperlancar jalannya wawancara, dipandang perlu menggunakan interview guide (petunjuk wawancara) yang berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan guna menghindari adanya hambatan dalam melakukan tanya jawab.

b. Studi Kepustakaan

Yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan melakukan pengumpulan bahan-bahan dari buku dan bahan pustaka lainnya yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti. Peneliti mencari sumber referensi yang sesuai dengan pembahasan masalah yang diteliti. Dalam hal ini yang berhubungan dengan judul penulis adalah bahan dari buku-buku tentang hukum perjanjian, sewa-menyewa dan tanah kas desa.

5. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh sumber data dan informasi yang dibutuhkan maka penulis melakukan penelitian di Balai Desa Baturetno.

6. Analisis Data

Analisis data diartikan sebagai upaya mengolah data menjadi informasi, sehingga karakteristik atau sifat-sifat data tersebut dapat dengan mudah dipahami dan bermanfaat untuk menjawab masalah-masalah yang berkaitan dengan kegiatan penelitian.

Data-data yang berhasil dihimpun akan dianalisis untuk menarik kesimpulan dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu suatu analisis data yang tidak berbentuk angka. Biasanya analisa ini digunakan apabila data yang terkumpul itu hanya sedikit, bersifat monografi atau kasus-kasus (sehingga tidak dapat disusun kedalam suatu struktur klasifikasi).

Teknik Analisis Data Penelitian Kualitatif :

a) Analisis data sebelum di lapangan

Analisis dalam tahap ini dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan, atau data sekunder yang akan digunakan peneliti untuk menentukan focus penelitian. Akan tetapi fokus penelitian pada tahap ini masih bersifat sementara, dan tentunya akan berkembang setelah peneliti melakukan penelitian di lapangan. Dalam penyusunan proposal peneliti menentukan fokus penelitian untuk mencari data dari sumber data.

b) Analisis data selama di lapangan

Pada tahap ini, analisa data dilakukan dengan mengumpulkan data secara langsung melalui wawancara atau observasi. Misalnya, pada saat wawancara berlangsung peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban responden, maka peneliti bisa melanjutkan pertanyaan lagi sampai batas tertentu hingga diperoleh data yang valid.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Hasil penelitian yang diajukan dalam penelitian ini pada akhirnya akan disusun dalam bentuk skripsi yang sistematikanya adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN, dalam bab pertama ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA, dalam bab ini penulis akan membahas beberapa hal yang merupakan landasan teori (*grand theory*) yaitu mengenai tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian sewa menyewa, tinjauan umum tentang tanah kas desa, tinjauan umum tentang perjanjian sewa menyewa dalam pandangan islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, dalam bab ini menguraikan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, dan kendala serta solusi terhadap perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

BAB IV : PENUTUP, sebagai bagian akhir dari suatu penelitian hukum yang merupakan penutup, membahas mengenai kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.