

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah bagian yang tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia. Secara hakikat, manusia diciptakan dari tanah. Untuk menanam tumbuhan guna kelangsungan hidup, manusia memerlukan tanah. Untuk membangun suatu tempat tinggal, manusia memanfaatkan tanah sebagai alasnya. Untuk saling bertemu dan bertatap wajah, manusia perlu sarana berpijak serta tempat bertemu yang lagi lagi di atas tanah. Itulah sedikit gambaran mengenai tanah dan keterkaitannya dengan manusia.

Menurut Aditjondro seiring berjalannya waktu, manusia kemudian satu sama lainnya saling menyadari bahwa kepemilikan atas tanah adalah hal yang sangat teramat penting. Tidak jarang, agar memiliki hak kepemilikan atas tanah, antar sesama manusia bertemu dalam suatu keadaan yang berujung pada konflik atau sengketa. Sengketa-sengketa tersebut sifatnya dimensional. Konflik dalam sistem hukum dan ekonomi, konflik mayoritas dan minoritas, konflik antar masyarakat adat, sampai bahkan konflik antar sistem ekologi.¹

Merespon betapa pentingnya tanah bagi manusia, maka pemerintah diberbagai Negara menerapkan aturan khusus yang berhubungan dengan tanah. Aturan tersebut diberlakukan tentu sebagai upaya mengatasi sengketa

¹ Aditjondro dalam Bakhrul Amal, *Hukum Tanah Nasional*, Thafa Media, Yogyakarta, 2017, hal. 26.

kepemilikan atas tanah. Bagi John Rawls, setiap orang mempunyai hak yang sama, yang serupa dengan orang lainnya. Asumsi tersebut berlaku pula dalam hal kepemilikan hak atas tanah.²

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia, ada pepatah jawa yang berbunyi “*sedumuk batuk senyari bumi*” yang artinya antara lain walaupun hanya sejengkal tanah dipertahankan sampai mati. Walaupun hal itu kalau dirasakan, apalagi pada jaman yang sudah modern ini pepatah tersebut sedikit mengganggu program pemerintah dalam bidang transmigrasi, yaitu perpindahan penduduk keluar jawa.

Sebelum tahun 1960 yaitu sebelum berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Negara kita masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan di Indonesia, yaitu Hukum adat dan Hukum Barat, sehingga ada yang disebut tanah adat dan tanah barat. Untuk itu di Negara kita berlaku dualisme hukum pertanahan, hal ini sering menimbulkan kesulitan dan kekacauan dalam masyarakat terutama bila akan mengurus tanah miliknya.

²*Ibid.* Hal 26

Hukum tanah pada jaman kolonial berdasar pada “ *Agrarische wet*” undang-undang ini dibuat antara tahun 1870 dengan pelaksanaanya yang disebut dengan “ *Agrarisch Besluit*” yang menyatakan bahwa:

Semua tanah yang orang lain tidak membuktikan bahwa tanah itu miliknya, maka tanah tersebut adalah tanah milik Negara.³

Tanah-tanah Eropa tersebut sudah banyak terdaftar yaitu pada Kantor Pendaftaran Tanah (Kadastor) sedang tanah-tanah Indonesia masih belum terdaftar, missal tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah bengkok, dan sebagainya.

Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, sepanjang perjalanan umat manusia selalu merupakan sumber daya alam yang amat sangat penting untuk kelangsungan hidupnya. Kenyataan sejarah telah menunjukkan pula, untuk kelangsungan hidupnya itu, manusia baik sebagai individu, maupun sebagai makhluk sosial serta sebagai makhluk ciptaan Tuhan senantiasa melakukan hubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat UUD 1945 yang berbunyi “*Bumi, air dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat*”. Perkataan “dikuasai” dalam pasal ini menurut penjelasan UUPA bukan berarti dimiliki akan tetapi pengertian ini mengandung unsur memberi wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk :

³Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria, Liberty*, Yogyakarta, 1997, hal. 20-21.

1. Mengatur dan menyelenggarakan perembukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi, air dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Jadi dengan kekuasaan yang diuraikan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluannya.

Sewa menyewa dirasa sangat penting termasuk didalamnya adalah sewa menyewa tanah. Dimana rakyat yang tidak memiliki kepemilikan atau hak atas suatu tanah dapat melakukan sewa untuk memenuhi kebutuhan serta mengolahnya.

Sewa menyewa terdapat didalamnya suatu perjanjian ataupun suatu perikatan. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut definisi perjanjian klasik, perjanjian adalah perbuatan hukum, bukan hubungan hukum, sesuai dengan bunyi pasalnya (pasal 1313 KUH Perdata) yang mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum,

menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.⁴

Pasal 1548 KUH Perdata yang bunyinya “Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa adalah perjanjian bernama yang ada dalam KUH Perdata dan seperti perjanjian pada umumnya sewa menyewa adalah perjanjian konsensualisme. Perjanjian Bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Sedangkan perjanjian Konsensualisme adalah Perjanjian ini sah dan berlaku mengikat bagi para pihak setelah adanya kata sepakat tentang barang dan harganya.

Perjanjian sewa-menyewa adalah yang menyewakan dan penyewa. Pihak yang menyewakan dan penyewa adalah bisa orang atau badan hukum. Setiap orang atau badan hukum dapat menjadi subyek dalam perjanjian sewa-menyewa selama memenuhi syarat untuk menjadi subyek hukum.

Objek perjanjian sewa-menyewa adalah semua benda baik bergerak ataupun tidak bergerak, dan memenuhi syarat untuk dapat menjadi objek perjanjian. Berbeda dengan perjanjian jual-beli yang penyerahan barangnya

⁴ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Ombak, Yogyakarta, 2013, hal. 2.

adalah berbarengan dengan pemindahan hak milik atas barang tersebut, dalam perjanjian sewa menyewa penyerahan barang yang dilakukan salah satu pihak (yang menyewakan) adalah tidak disertai dengan penyerahan hak milik. Barang yang diserahkan kepada penyewa adalah hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya. Penyerahan dalam perjanjian sewa-menyewa adalah penyerahan kekuasaan atas barang yang disewakan.

Perjanjian dilakukan antara para pihak yaitu antara pihak yang menyewakan dan penyewa, bisa orang maupun badan hukum, maka didesa ada suatu usaha untuk menyewakan tanah kas desa yakni sebagai upaya untuk perbaikan kesejahteraan masyarakat. Terlebih bagi masyarakat miskin di desa. Menurut Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa pasal 1 (angka 1) *“Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.”*

Sebelum Tahun 1979 penyelenggaraan pemerintahan desa di Indonesia bentuk dan coraknya beraneka ragam, masing-masing daerah memiliki ciri-ciri sendiri sesuai dengan jenis masyarakat hukum dan hukum adat yang mengaturnya. Menurut Hilman Hadikusumo, sebagaimana dikutip oleh Daril Radjab bahwa pada waktu itu desa dibentuk berdasarkan

persekutuan hukum adat baik geneologis maupun teritorial, masing-masing desa itu telah mempunyai harta kekayaan desa, baik berupa tanah, bangunan, utang piutang dan lainnya.⁵

Pada peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2007 tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa BAB II Pasal 2 (angka 1) Jenis kekayaan desa terdiri atas : tanah Kas Desa, pasar Desa, pasar Hewan, tambatan Perahu, bangunan Desa, pelelangan Ikan yang dikelola oleh Desa dan lain-lain kekayaan milik Desa.

Tanah kas desa dikelola oleh pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa, Tanah Kas Desa merupakan salah satu sumber pendapatan asli desa yang digunakan untuk penyelenggaraan rumah tangga lainnya. Tanah Kas Desa adalah tanah milik desa yang penguasaannya diserahkan kepada pemerintah desa.⁶

Salah satu pendapatan asli desa yang digunakan untuk menyelenggarakan pemerintahan desa, baik untuk anggaran rutin maupun anggaran pembangunan desa adalah Tanah Kas Desa. Tanah ini menurut Sistem UUPA termasuk ke dalam jenis Hak Pakai (khusus) yaitu hak pakai atas tanah negara yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah dengan jangka waktu tertentu dan juga harus didaftar guna mencapai kepastian hukum dengan tujuan agar desa mempunyai sumber pendapatan dalam penyelenggaraan pemerintahan desa. Cara pengadaan Tanah Kas Desa dilakukan dengan dua cara , yakni membangun kebun Tanah Kas Desa dan

⁵<https://dasrilradjab.wordpress.com> diakses pada tanggal 10 September 2018 pukul 13.00

⁶<https://masmursid.blogspot.com/2015/06/bangkok-dan-tanah-kas-desa.html> diakses pada tanggal 10 September 2018 pukul 13.05

membeli kebun atau sawah yang sudah jadi. Untuk pengadaan Tanah Kas Desa dengan membeli kebun atau sawah yang sudah jadi perlu dilakukan pembebasan/pelepasan hak atas tanah dari pemilik atau yang menguasainya dan kemudian didaftarkan.⁷

Penulis mengambil riset di Desa Wonotenggung Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal Karena di Desa Wonotenggung terjadi praktek sewa menyewa tanah kas desa dan membahas mengenai proses perjanjian sewa menyewa tanah yang diadakan di desa tersebut serta bagaimana manfaat sewa menyewa tanah bagi para pihak dan kendala-kendala yang dihadapi dalam melakukan proses perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA (Studi kasus di Desa Wonotenggung Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal).

⁷ Dasril Radjab, *loc. cit.* <https://dasrilradjab.wordpress.com>, tanpa halaman

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka disusun rumusan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Wonotenggang Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal
2. Bagaimanakah cara penyelesaian sengketa apabila ada konflik yang terjadi dalam sewa menyewa tanah kas desa di desa Wonotenggang Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal

C. Tujuan penelitian

Setiap penelitian pasti mempunyai suatu tujuan yang ingin dicapai, maka berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas, penelitian ini mempunya tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian sewa menyewa tanah kas Desa di desa Wonotenggang Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal
2. Mengetahui bagaimanakah proses penyelesaian apabila ada suatu hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa

D. Kegunaan Penelitian

Setiap penelitian pasti mendatangkan suatu kegunaan bagi yang membaca, maka Berdasarkan tujuan diatas penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya pada bidang Hukum Perdata

2. Secara Praktis

- a. memberikan pengetahuan atau wawasan pengetahuan bagi pembaca tentang pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa
- b. Untuk memberikan pengetahuan bagi pembaca apa saja atau bagaimana proses dan cara yang harus dipersiapkan dalam melakukan sewa menyewa tanah kas desa
- c. Untuk dapat memberikan pengetahuan tentang cara penyelesaian jika terjadi suatu hambatan-hambatan dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa
- d. Untuk dapat menjelaskan atau menerangkan kepada orang lain apakah dan bagaimanakah hukumnya mengenai pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa
- e. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi kepada pembaca secara tertulis mengenai proses mengenai sewa

menyewa tanah kas desa di Desa Wonotenggang Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal

E. Terminologi

Penelitian ini penulis memilih judul “TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA (Studi kasus di Desa Wonotenggang Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal)

Dan penjelasan arti dari judul tersebut adalah sebagai berikut :

1. Tinjauan Yuridis : mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.
2. Perjanjian: adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam pasal 1313 KUH Perdata perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang mengikatkan dirinya dengan satu orang lainnya atau lebih. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.⁸
3. Sewa Menyewa : adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain

⁸ Evi Aryani, *op. cit.* hal 2.

kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (pasal 1548 KUH Perdata)

4. Tanah kas desa : adalah tanah milik desa yang penguasaannya diserahkan kepada pemerintah desa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan desa dan sebagai kompensasi gaji atas jabatan dan pekerjaan yang dilakukan.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penentuan ini adalah yuridis sosiologis. Yuridis artinya penelitian ini menekankan pada ilmu hukum, sedangkan sosiologis adalah pendekatan yang didasarkan pada pelaksanaan penyelesaian masalah pada objek yang akan diteliti. Dengan demikian metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode pendekatan yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasar asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji. Permasalahan yang dikaji adalah masalah yang berkaitan dengan akibat hukum perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Wonotenggang Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian deskriptif analitis. Spesifikasi penelitian deskriptif adalah penelitian untuk mendeskripsikan atau menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menerangkan permasalahan yang diteliti, selain menggambarkan obyek yang menjadi permasalahan juga menganalisa data yang diperoleh dengan menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan yang diteliti.

3. Spesifik Penelitian Deskriptif Analisis

Penulis dalam penelitian ini akan menggambarkan bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa juga menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku didalam sewa menyewa itu telah dilaksanakan didalam praktek pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa.

4. Sumber Data

Dalam penulisan ini digunakan data primer dan sekunder.

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian yang dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

Data sekunder merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan secara tidak langsung dengan penelitian kepustakaan, guna mendapatkan landasan teoritis dan beberapa pendapat maupun tulisan para ahli dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga) yaitu :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mengikat, terdiri dari :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
 - 2) Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, terdiri dari buku-buku, hasil penelitian, jurnal dan dokumen-dokume yang berkaitan dengan materi penelitian.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, terdiri dari : Kamus hukum dan Kamus Bahasa Indonesia.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan melalui kepustakaan dan wawancara

1. Kepustakaan

Dalam melakukan penelitian ini penulis mempergunakan metode pustaka (*library research*) yaitu penelitian dilakukan menggunakan literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan.

2. Wawancara

Wawancara dilakukan pada pihak yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini yaitu Perangkat Desa di Desa Wonotenggung Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal.

6. Lokasi dan subyek/penelitian

a. Lokasi penelitian

Di lakukan di Desa Wonotenggung Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal, Jawa Tengah 51534

b. Subyek penelitian

Kepala Desa dan Perangkat desa di Desa Wonotenggung Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal

7. Metode Analisis Data

Metode analisa data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisa deskriptif kualitatif :

- a. Deskriptif, yaitu menjelaskan atau menggambarkan kenyataan-kenyataan yang terjadi pada obyek penelitian secara tepat dan jelas untuk memperoleh kejelasan tentang masalah yang diteliti.

- b. Kualitatif, yaitu dengan menganalisis data-data yang ada berdasarkan teori-teori dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti

G. Sistematika Penulisan

Dalam skripsi ini penulis membaginya menjadi empat bab, dengan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab, yang disusun secara sistematis sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tentang Tinjauan Umum Perjanjian, Unsur Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, Asas-Asas Dasar dalam Perjanjian, Pelaksanaan perjanjian, Berakhirnya Perjanjian, Bentuk-Bentuk Perjanjian, Tinjauan Umum Sewa Menyewa, Kewajiban-Kewajiban Pihak Yang Menyewakan, Kewajiban-Kewajiban Si Penyewa, Perihal Risiko Dalam Sewa-Menyewa, Gangguan Dari Pihak Ketiga, Mengulang Sewakan, Sewa Tertulis Dan Sewa Lisan, Tinjauan Umum Hukum Tanah (agraria), Pengertian Agraria, Pengertian Tanah, Dasar Hukum Agraria Nasional, Obyek Agraria, Tata Guna Tanah, Macam-macam Tanah, Tinjauan Umum Tanah Kas Desa, Pengertian Tanah Kas Desa,

Desa, Pemerintah Desa, Keuangan Desa, Fungsi Desa, Ciri-ciri Masyarakat Desa.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang Gambaran Umum Desa Wonotenggung, Letak Desa Wonotenggung, Sejarah Desa Wonotenggung, Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Wonotenggung Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal, Penyelesaian sengketa apabila ada konflik yang terjadi dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Wonotenggung Kecamatan Rowosari Kabupaten Kendal.

BAB IV PENUTUP

Menguraikan mengenai kesimpulan dan saran.