

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki hubungan erat dengan tanah disamping kebutuhan mendasar lain yang mempengaruhi kelangsungan hidupnya. Hampir tak satupun benda di muka bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat untuk menentukan keberadaannya. Manusia, rumah, kantor, gedung, lapangan sepak bola, mobil, pemakaman, lahan pertanian dan sebagainya, semua tak dapat terlepas dari tanah untuk menentukan eksistensinya.

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia.¹ Tanah, merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dengan kebutuhan manusia. Hak atas tanah, merupakan hak penting dan pokok dalam berbagai kegiatan penunjang pembangunan pembangunan di mana masyarakat mempunyai sistem pemilikan hak atas tanahnya.

Hubungan antara manusia dengan tanah, tidak terkecuali di Indonesia, senantiasa diatur oleh hukum. Tanah dalam hal ini sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai sarana pokok dalam pembangunan hubungan antara manusia dengan tanah di Indonesia, prinsip

¹Arie Sukanti Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm.19

dasarnya ditetapkan oleh Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 yang Berbunyi :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.²

Tanah sebagai karunia Allah Yang Maha Esa perlu dijaga kelestarian dan kesuburannya serta menghindari adanya pengrusakan. Pembangunan yang terus meningkat dan berkembang akan membuat tanah dan lahan pertanian menjadi semakin sempit, petani banyak kehilangan lahan menanam, padahal ketahanan pangan di Indonesia masih jauh dari yang diharapkan, maka tanah merupakan salah satu faktor strategis dalam pembangunan Nasional.

Uraian diatas merupakan indikasi bahwa sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk di dalamnya adalah sewa menyewa tanah. Hal ini dapat dilihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut :

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya”.³

Tanah bengkok sebagai bagian dari tanah desa yang selama ini diperuntukkan bagi gaji pamong desa yaitu Kepala Desa dan Perangkat Desa,

²Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3

³R. Subekti, dan Tjitrosudibio, R, *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*, PT. Pradnya Paramita, 1992, hlm.318

mempunyai hak atas tanah yang diberikan oleh desa untuk memelihara kehidupan keluarganya dengan cara mengerjakan hasilnya dari hasil tanah itu karena jabatannya, jika dilain waktu yang bersangkutan tidak lagi menjabat lagi sebagai pamong desa maka tanah bengkok tersebut menjadi tanah desa. Tanah bondo desa atau kas desa merupakan tanah milik desa yang biasanya disewakan, dengan cara dilelang kepada siapa yang mau menggarapnya. Hak tanah atas kas desa atau bondo desa adalah hak untuk mengusai secara tetap sebidang tanah komunal yang diberikan kepada pemerintah desa untuk menyediakan biaya yang diperlukan bagi pembangunan desa atau mendukung bangunan fasilitas umum. Penggarapan tanah semacam ini biasanya dilakukan melalui kontrak bagi hasil atau penyewaan dengan sistem lelang. Dengan dilakukannya sewa terhadap tanah bengkok desa tersebut adalah bertujuan untuk meningkatkan pendapatan desa serta untuk pembangunan desa, misalnya untuk keperluan umum seperti puskesmas, lapangan olahraga, tempat ibadah, kantor kelurahan dan makam. Pemanfaatan tanah kas desa diatur dari tingkat nasional, tingkat kabupaten, dan dengan tiap desa memiliki cara yang berbeda dalam memanfaatkan tanah kas desa. Ditingkat nasional, pengelolaan tanah desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, disebutkan bahwa tanah kas desa dapat dimanfaatkan dengan 4 (empat) cara yaitu :

1. Sewa adalah pemanfaatan asset Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai;

2. Pinjam Pakai adalah pemanfaatan aset Desa dengan pemerintah Desa lain serta Lembaga Kemasyarakatan Desa di Desa setempat dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan.
3. Kerjasama bagi hasil adalah pemanfaatan aset desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka meningkatkan pendapatan desa,
4. Bangunan serah guna adalah pemanfaatan barang milik desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Desa untuk didayagunakan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Permendagri tidak mengatur tentang pelaksanaan teknisnya. Ketentuan tentang pengelolaan tanah kas desa selanjutnya diatur dalam peraturan kabupaten masing-masing daerah. Sementara pengelolaan teknisnya diserahkan kepada pihak-pihak masing-masing desa. Kemudian penggunaan tanah bengkok biasanya diatur dalam peraturan desa.

Dalam hal ini pemerintah berusaha mengatasi berbagai masalah yang timbul dengan menata masalah paling strategis ini dengan mempertegas kepastian hukum atas hak dan kewajiban melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA, Pasal 1 Ayat (1) berbunyi :

“Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Dalam ruang lingkup agraria tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi”.⁴

Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakekatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas pengelolaan tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengembalian amanat tersebut pada tingkat tertinggi dikuasakan kepada Negara Republik Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Pasal 2 ayat 1 UUPA.⁵

Seperti yang sudah dikatakan sebelumnya, tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia bahkan untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah tanah yang dapat dikuasai oleh manusia senantiasa bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial dan budaya.

Salah satu sumber pendapatan desa dalam rangka pembangunan di desa berasal dari tanah-tanah bengkok desa. Hal ini dapat diketahui dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah Pasal 212 Ayat (3) huruf a yaitu “Pendapatan asli desa, yang salah satunya berasal dari hasil tanah-tanah kas desa”.

⁴Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm.15

⁵*Ibid*, hlm.77

Mengamati kewenangan yang ditimbulkan dari tanah bengkok, tampak bahwa masyarakat desa memiliki hak otonomi dalam artian kemandirian dalam mengurus dan menentukan persoalan yang terkait dengan tanah bengkok yang berada di wilayahnya, kemandirian dalam mengurus tersebut ditunjang pula dengan mekanisme musyawarah desa yang berfungsi sebagai forum untuk melibatkan anggota masyarakat sebanyak-banyaknya sebelum Kepala Desa mengambil hal yang penting terutama yang berkaitan dengan tanah, tidak mengherankan jika keputusan Kepala Desa yang diambil dengan cara mekanisme seperti itu tidak akan menimbulkan konflik atau permasalahan karena memang masyarakat benar-benar telah ikut dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan.

Menurut Penggunaannya, tanah bengkok dibagi menjadi tiga kelompok :⁶

1. Tanah lungguh, menjadi hak pamong desa untuk menggarapnya sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima;
2. Tanah kas desa, dikelola oleh pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa;
3. Tanah pengarem-arem, menjadi hak pamong desa yang pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua. Apabila ia meninggal, tanah ini dikembalikan pengelolaannya kepada pihak desa.

Tanah kas desa termasuk tanah bengkok, merupakan salah satu kekayaan desa yang perlu untuk dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan

⁶Dominikus Rato, *Hukum Benda dan Harta Kekayaan Adat*, LeksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2016, hlm.148

pelayanan masyarakat desa, agar pengelolaan dan pemanfaatan kekayaan desa tersebut dapat berjalan tertib, berdayaguna dan berhasil guna.

Menurut Gunawan Winardi unsur-unsur yang menjadi ciri tanah bengkok meliputi:⁷

1. Tanah yang di miliki oleh desa sebagai satuan masyarakat;
2. Tanah tersebut digarap oleh Perangkat Desa/Kepala Desa/Lurah;
3. Hasil garapan dari tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan Kepala/Perangkat Desa; dan
4. Pengelolaan Tanah dikembalikan kepada desa setelah masa jabatan Kepala/Perangkat Desa habis.

Pengelolaan dan Pemanfaatan tanah bengkok desa tersebut telah diatur dalam Undang-Undang No.6 Tahun 2014 pada ayat (2) dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala Desa dan perangkat Desa selain penghasilan tetap dan tunjangan kepala Desa.

Adanya perubahan dalam peraturan pengelolaan tanah bengkok tersebut tentunya mendapat sambutan baik dari Perangkat Desa, sebab Perangkat Desa mendapat penghasilan dari dua sumber yaitu :

- a. Penghasilan tetap yang berasal dari Alokasi Dana Desa (ADD);
- b. Penghasilan yang diperoleh dari pemanfaatan dari tanah bengkok yang menjadi hak milik mereka selama mereka menjabat sebagai perangkat desa (pamong desa).

⁷Gunawan Wiradi, *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria*, Gramedia, Jakarta, 2008, hlm.203

Menurut Ernawati Handayani pengelolaan tanah bengkok yang diserahkan kembali kepada Perangkat Desa sebagai gaji tambahan juga mempunyai kelemahan, diantaranya, yaitu: apabila ada aparat yang sudah habis masa baktinya/meninggal tidak bisa langsung dikelola penggantinya (sedang dalam masa tanam, alip kuning).⁸

Dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa menyewa tanah desa biasanya dilakukan oleh Kepala Desa atau pejabat Pemerintah Desa. Kepala Desa dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang menyewakan tanah desa melalui BPD atau Badan Permusyawaratan Desa menyewakan pada masyarakat, serta dalam perjanjian sewa menyewa tanah desa di Indonesia disesuaikan dengan azas musyawarah dan mufakat serta Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Maka dari itu, apabila penataan dan penertiban hukum pertanahan yang kuat dan baik, akan terwujud cita-cita bangsa yang ingin mensejahterakan rakyat dan terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Berdasarkan hal-hal yang telah penulis uraikan di atas, dengan ini penulis bermaksud untuk mengadakan penelitian guna menyusun penelitian hukum dalam bentuk skripsi yang berjudul : **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Bondo Deso) di Desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak”**.

⁸Ernawati Handayani, *“Efektivitas Kompensasi Aparat Pemerintah Desa Dari Tanah Bengkok/Pelungguh di Kabupaten Kulon Progo (Studi Kasus di Desa Bumirejo, Desa Triharjo dan Desa Purwoharjo)”*, Tesis, Pascasarjana UGM, Yogyakarta, 2010, hlm.7

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian diatas maka dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa (*Bondo Deso*) di desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak ?
2. Sejauh mana peranan kepala desa dan perangkat pemerintahan desa dalam proses perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa (*Bondo Deso*) di desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak ?
3. Apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok (*Bondo Deso*) di desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak dan bagaimana solusinya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa (*Bondo Deso*) di desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui dan memahami sejauh mana peranan kepala desa dan perangkat pemerintahan desa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa (*Bondo Deso*) di desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak.

3. Untuk mengetahui dan memahami apa saja yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa (*Bondo Deso*) di desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak.

D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

- a. Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan informasi yang bermanfaat dan sebagai upaya pengembangan wawasan pemahaman di bidang hukum yang di teliti.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam studi ilmu hukum pada umumnya serta khususnya dalam bidang studi hukum perdata dalam hal sewa menyewa tanah di desa maupun daerah satuan hukum adat lainnya.
- c. Menerapkan teori-teori yang diperoleh melalui bangku perkuliahan serta mengimplementasikan dalam masyarakat secara langsung.

2. Manfaat Praktis

a. Manfaat bagi Mahasiswa

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta sebagai bahan belajar dalam studi hukum perdata khususnya tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa (*bondo deso*) di desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak.

b. Manfaat bagi Masyarakat

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi/referensi serta mengetahui perjanjian sewa menyewa yang sesuai dengan hukum, sehingga dapat terhindar dari sengketa yang mungkin terjadi dari perjanjian itu. Dan jika sengketa itu benar-benar terjadi maka masyarakat dapat mengetahui bagaimana penyelesaian hukum yang sesuai dengan rasa keadilan yang hidup di masyarakat.

c. Manfaat bagi Pemerintah

Bahwa hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dan dapat dipergunakan pada peraturan secara langsung pada objek yang diteliti atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijakan atau regulasi peraturan perundang-undangan yang lebih baik. Dalam hal ini khususnya bagi pemerintah desa.

E. Metode Penelitian

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari langkah-langkah berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu dalam mencari data tidak hanya bersumber pada segi yuridis saja tetapi juga memperhatikan segi-segi lain yaitu segi ekonomi, social, budaya dan sebagainya. Jadi pendekatan yuridis sosiologis yaitu selain menggunakan asas dan prinsip hukum dan

meninjau, melihat, dan menganalisa masalah-masalah, penelitian ini juga meninjau bagaimana pelaksanaannya dalam praktek.⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah termasuk dalam spesifikasi penelitian hukum empiris, atau *non doctrinal* yang bersifat deskriptif yaitu teknik pengumpulan data yang bersifat pemaparan, bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁰

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu suatu pendekatan yang juga disebut pendekatan investigasi karena biasanya peneliti mengumpulkan data dengan cara bertatap muka langsung dan berinteraksi dengan orang-orang di tempat penelitian. Penelitian kualitatif juga bisa dimaksudkan sebagai jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur *statistic* atau bentuk hitungan lainnya.

Dalam penelitian ini dideskripsikan bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok desa sebagai wujud dari pemanfaatan kekayaan desa seoptimal mungkin yang dilakukan di desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak dan bagaimana penyelesaian sengketa yang mungkin timbul dari perjanjian sewa menyewa tanah

⁹Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm.330

¹⁰*Ibid*, hlm.10

bengkok desa ini sehingga dapat di nilai apakah penyelesaian sengketa itu sesuai dengan nilai keadilan yang hidup dimasyarakat.

3. Jenis dan Sumber Data

Berkaitan dengan hal tersebut maka dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis dan sumber data untuk memperoleh data yang objektif dalam penelitian ini, maka pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer sebagai data utama. Data primer diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer juga disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Dalam hal ini pihak-pihak yang terkait adalah Kepala Desa Bango serta para perangkat desa yang bersangkutan.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka melalui studi kepustakaan, dan data ini juga diperoleh dari instalasi/lembaga yang berkaitan dengan tujuan penelitian ini.¹¹ Data sekunder mencakup antara lain :

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

¹¹Soeratno dan Lincolin Arsyad, *Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2003, hlm.173

- b) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah;
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - d) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa;
 - e) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa;
 - f) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 113 tentang Pengelolaan Keuangan Desa;
 - g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 114 Tahun 2014 tentang Pedoman Pelaksanaan Pembangunan Desa;
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti :
- a) Kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian;
 - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan sewa menyewa;
 - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa dalam hukum Islam.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti :
- a) Kamus Hukum;
 - b) Ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data mengandung makna sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu.¹² Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini yang berpedoman pada jenis datanya. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder yang di peroleh melalui studi lapangan dan studi kepustakaan.

a) Studi Lapangan

Dalam penelitian lapangan, teknik pengumpul data yang digunakan adalah wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Pengajuan pertanyaan yang terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan diperdalam untuk memperoleh keterangan dan penjelasan lebih lanjut. Wawancara dilakukan oleh subyek peneliti, yaitu Kepala Desa Bango beserta perangkat-perangkatnya.

b) Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini dilakukan dengan mencari buku-buku yang terkait dengan penelitian. Alat pengumpul data yang digunakan dalam studi kepustakaan meliputi dengan cara membaca, mempelajari, mengkaji, membuat catatan yang diperlukan, data yang diperoleh antara lain dari buku-buku, makalah, jurnal hukum, media massa, internet, transkrip, pendapat-pendapat yang berupa catatan, peraturan

¹²W. Gulo, *Metode Penelitian*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2002, hlm. 123

perundang-undangan dan lain-lain yang berkaitan dengan penyusunan skripsi.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Kelurahan Desa Bango Kecamatan Demak Kabupaten Demak.

6. Teknik Analisis Data

Sesuai data yang telah diperoleh selama melakukan penelitian dengan jalan membaca buku-buku perpustakaan kemudian dilakukan analisis. Analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah *analisis kualitatif*, yaitu suatu tata carapenelitian yang menghasilkan data *deskriptif analisis*, yaitu apa yang diperoleh dari penelitian kepustakaan atau dinyatakan oleh narasumber secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹³

F. Terminologi

1. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian adalah suatu perbuatan yang mengikat dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang lain atau lebih. Sedangkan Perjanjian menurut M. Yahya Harahap, Perjanjian mendefinisikan perikatan sebagai hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi, sekaligus mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹⁴

¹³Soejono Soekarno, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986, hlm. 250.

¹⁴M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumi, Bandung, 1986, hlm.6

2. Menurut KUHPerdata Pasal 1548 sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya kepada pihak yang lainnya untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya. Sedangkan menurut Subekti sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.¹⁵
3. Tanah adalah Permukaan Bumi atau lapisan bumi yang paling atas sekali.¹⁶
4. Tanah Bengkok adalah gaji pegawai yang berupa tanah pegawai yang dimaksud adalah perangkat desa, misalnya Kepala Desa, Sekertaris Desa (carek) dan Kepala-kepala bagian lainnya.¹⁷
5. Bondo Deso adalah tanah hak milik yang dimiliki desa atau sekelompok masyarakat, Penggunaanya dapat bersama-sama atau bergiliran.¹⁸

¹⁵Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumi, Bandung, 1985, hlm.91

¹⁶Bordi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm.19

¹⁷Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1997, hlm.83

¹⁸*Ibid*, hlm.84

G. Sistematika Penulisan Hukum

Penulisan Skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, di mana ada keterkaitan antara bab yang satu dengan yang lainnya. Sistematika dalam penulisan skripsi ini akan dijabarkan sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

Dalam bab ini dikemukakan mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, terminologi dan sistematika penulisan hukum.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA,

Bab ini berisi tentang Tinjauan umum perjanjian yang didalamnya diuraikan mengenai pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, subjek dan objek perjanjian, unsur-unsur perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, wanprestasi, overmacht (keadaan memaksa), risiko dalam perjanjian dan berakhirnya perjanjian. Tinjauan umum tentang sewa menyewa yang didalamnya mengenai pengertian sewa menyewa, subjek dan objek sewa menyewa, kewajiban para pihak dalam sewa menyewa, resiko sewa menyewa serta pandangan islam tentang perjanjian sewa menyewa. Tinjauan umum tentang tanah bengkok (bondo deso) yang di dalamnya meliputi pengertian tanah bengkok, fungsi tanah bengkok, unsur-unsur tanah bengkok (bondo deso), dasar hukum pengelolaan tanah desa, jenis kekayaan desa, dan bentuk pemanfaatan kekayaan desa.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini yang berisi tentang pokok-pokok permasalahan yang diungkap berdasarkan rumusan masalah yaitu mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok (bondo deso) di desa bango kecamatan demak kabupaten demak, untuk mengetahui sejauh mana peranan kepala desa dan perangkat pemerintahan desa dalam proses perjanjian sewa menyewa tanah bengkok (bondo deso), dan untuk mengetahui apa saja yang menjadi hambatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok (bondo deso) di desa bango kecamatan demak kabupaten demak dan bagaimana solusinya.

BAB IV : PENUTUP

Sebagai bagian akhir dari suatu penelitian hukum yang merupakan penutup, membahas mengenai kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN