

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
DALAM SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA
(Studi Kasus Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S-1)
Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh:

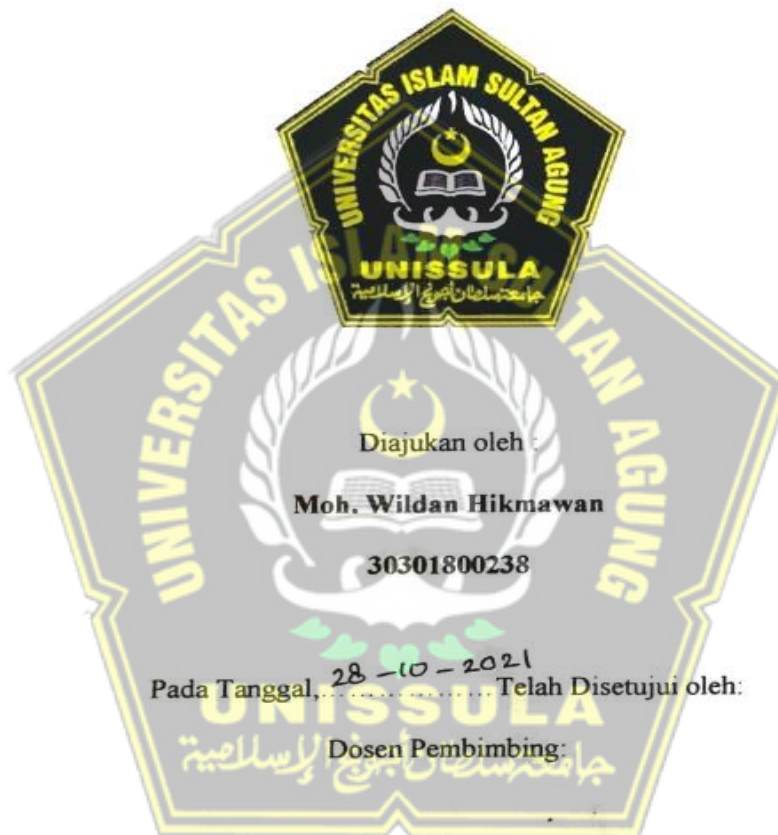
Moh. Wildan Hikmawan

30301800238

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2021

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
DALAM SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA
(Studi Kasus Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)**



Diajukan oleh :

Moh. Wildan Hikmawan

30301800238

Pada Tanggal, 28-10-2021 Telah Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing:

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E, Akt, M.Hum
NIDN.06-0503-6205

LEMBAR PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
DALAM SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA**

(Studi Kasus Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)

Dipersiapkan dan disusun oleh :


MOH. WILDAN HIKMAWAN
30301800238

Telah dipertahankan di depan TIM Penguji

Pada tanggal : 21-12-2021


Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus


Tim Penguji
Ketua,


Peni Rinda Listyowati, S.H., M.Hum
NIDN: 06-1807-6001

Anggota,


Anggota,


Dr. Arpangi, S.H., M.H
NIDN: 06-1106-6805


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum.
NIDN: 06-0503-6205



Mengetahui,
Dean Fakultas Hukum Unissula


Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum.
NIDN: 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Moh. Wildan Hikmawan

Nim : 30301800238

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN
DALAM SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA (Studi Kasus Desa Bandungrejo
Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)

Adalah benar hasil karya saya dan dengan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis milik orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Apabila saya terbukti melakukan sebuah tindakan plagiasi, maka saya siap mendapatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



7 Oktober 2021



Moh. Wildan Hikmawan

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Moh. Wildan Hikmawan

NIM : 30301800238

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan karya ilmiah ini berupa tugas akhir Skripsi/Tesis/Disertasi dengan judul:

Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa (Studi Kasus Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara)

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan hak royaltis non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikan di internet atau di media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila kemudian hari terbukti ada pelanggaran hak cipta/plagiarism dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 21 Desember 2021



Moh. Wildan Hikmawan
30301800238

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

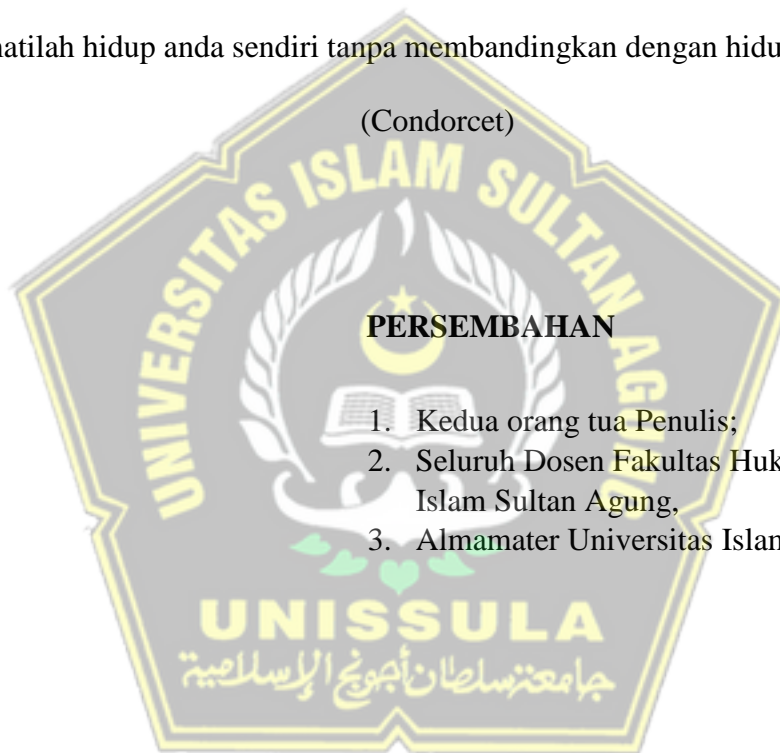
MOTTO

“Tidaklah mungkin bagi matahari mengejar bulan dan malam pun tidak dapat mendahului siang. Masing-masing beredar pada garis edarnya”.

(Q.S Yasin ayat 40)

“Nikmatilah hidup anda sendiri tanpa membandingkan dengan hidup orang lain”.

(Condorcet)



PERSEMBAHAN

1. Kedua orang tua Penulis;
2. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung,
3. Almamater Universitas Islam Sultan Agung.

KATA PENGANTAR

Puja dan syukur atas kehadiran Allah S.W.T, yang telah memberikan rahmat serta karunia-nya kepada kita dan Sholawat serta salam kita haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad S.A.W sebagai suri tauladan yang baik bagi kita, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa”** (studi kasus Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara) ini tepat pada waktunya, dan dimaksudkan agar nantinya pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa dapat berjalan sesuai ketentuan yang berlaku sehingga tidak terjadi problematika yang muncul.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa banyak terdapat kekurangan maupun kesalahan baik dalam penulisan bahasa, penyajian materi, maupun pembahasannya, dikarenakan keterbatasan penulis. Oleh hal tersebut dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Ayah dan Ibu serta adik-adikku yang selama ini mendukung dalam hal apapun;
2. Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D., Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

3. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, serta selaku Dosen Pembimbing Penulis selama penyusunan skripsi;
4. Dr. Hj. Aryani Witasari.,S.H.,M.Hum., Selaku Dosen wali penulis yang telah membimbing selama perkuliahan berlangsung;
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultas Agung Semarang yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis;
6. Seluruh Staf dan Karyawan Unissula;
7. Sahabat MULTIGIGANG, nopal, om nadiyon, dan baba selaku sahabat seperjuangan selama perkuliahan;
8. Sobat HIMPARISSA selaku informan perkuliahan;
9. Seluruh teman-teman kuliah saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu;
10. Seluruh teman-teman dekat saya.

Semarang, 7 Oktober 2021

Penulis,

Moh. Wildan Hikmawan

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi	10
F. Metode Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	18
1. Pengertian Hukum Perjanjian.....	18
2. Asas-Asas Perjanjian	19
3. Jenis-Jenis Perjanjian	24
4. Syarat Sah Perjanjian.....	26
B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa	36
1. Pengertian Sewa Menyewa	36
2. Unsur-Unsur Sewa Menyewa.....	37
3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa	39
4. Sewa Menyewa Menurut Perspektif Islam.....	44
C. Tinjauan Umum Tanah Kas Desa.....	48
1. Pengertian Tanah Kas Desa.....	48
2. Fungsi Tanah Kas Desa.....	50
3. Pengelolaan Tanah Kas Desa	53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	60
A. Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Bandungrejo, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara.....	60
B. Problematika Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Bandungrejo, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara	65
BAB IV PENUTUP	76

A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	79



ABSTRAK

Tanah kas desa merupakan salah satu aset yang dimiliki oleh desa yang dapat dikelola serta dimanfaatkan secara mandiri oleh Pemerintah desa seperti disewakan kepada masyarakat umum, serta terdapat problematika yang sering muncul yakni wanprestasi dalam pelaksanaannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo dan mengetahui apa saja problematika pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo.

Metode pendekatan penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif kualitatif, sumber data penelitian menggunakan data primer, dan menggunakan Data Sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, teknik pengumpulan data menggunakan pengumpulan data primer yang diambil melalui wawancara secara langsung dan pengumpulan data sekunder yang diambil melalui studi kepustakaan dan analisis data yang digunakan kualitatif.

Hasil penelitiannya adalah pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo dilakukan setiap tahun sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, dengan tujuan peningkatan pendapatan desa secara mandiri seperti yang telah diinstruksikan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Dimana hasil dari sewa menyewa tersebut sepenuhnya dimasukkan ke dalam anggaran desa serta sebagai pendapatan tambahan bagi Pejabat yang berwenang, dalam pelaksanaannya dilakukan secara terbuka dengan duhadiri oleh masyarakat umum. Problematika yang sering muncul dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo meliputi wanprestasi dan permasalahan kecil lainnya, seperti kesalahan penulisan tanggal ataupun lainnya yang tidak terlalu merugikan antar pihak, serta dapat diatasi oleh Pemerintah Desa Bandungrejo dengan cara musyawarah untuk mufakat.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanah Kas Desa

ABSTRACT

Village treasury land is one of the assets owned by the village that can be managed and utilized independently by the village government such as being leased to the general public, and there are problems that often arise, namely default in implementation. This study aims to determine the implementation of the agreement under the hand in the lease of village treasury land in Bandungrejo Village and find out what are the problems of implementing the private agreement in the lease of village treasury land in Bandungrejo Village.

This research approach method uses a sociological juridical approach, research specifications use qualitative descriptive, research data sources use primary data, and uses secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials, data collection techniques using primary data collection taken through interviews directly and secondary data collection taken through literature study and data analysis used qualitatively.

*The results of the research are that the implementation of the village treasury land lease in Bandungrejo Village is carried out annually in accordance with applicable regulations, with the aim of increasing village income independently as instructed by the Minister of Home Affairs of the Republic of Indonesia Number 1 of 2016 concerning Village Asset Management. Where the proceeds from the lease are fully included in the village budget as well as additional income for authorized officials, the implementation is carried out openly with the general public attending. The problems that often arise in the implementation of the village treasury land lease in Bandungrejo Village include default and other minor problems, such as errors in writing dates or others that are *not too detrimental* to the parties, and can be overcome by the Bandungrejo Village Government by means of deliberation to reach consensus.*

Keywords: Agreement, Lease, Village Cash Land

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam keberlangsungan peradaban manusia, tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan berlangsungnya peradaban manusia. Hampir tak satupun sesuatu yang ada di bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat untuk menjalankan keberlangsungan kehidupannya seperti halnya manusia, hewan, kantor-kantor, lahan pertanian, dan lain-lain, dimana tanah berperan penting di dalamnya dengan berperan sebagai pijakan ataupun fungsi lainnya.

Tanah menjadi komponen yang bermanfaat dalam keberlangsungan peradaban meskipun pada zaman dahulu makhluk hidup tidak terlalu memikirkan pentingnya peran tanah, karena pada saat itu sumber-sumber makanan masih sangat melimpah sehingga tanah tidak menjadi kebutuhan yang dominan untuk dimiliki menjadi kepemilikan pribadi atau sebagai tempat tinggal dan lahan pertanian milik pribadi, karena pada saat itu permukaan bumi hanya tanah dan air dimana dapat di tempati dimana saja tanpa harus meminta suatu perizinan kepada siapapun, maka dari itu tanah dianggap hanya sebagai rumah besar dan sebagai lahan pertanian ataupun perkebunan untuk ditempati.

Berbeda dengan peradaban yang sedang berlangsung sekarang, manusia cenderung mulai membuat aturan dan perjanjian dalam mengatur keberlangsungan kehidupannya.¹ Dimana pada perkembangannya muncul berbagai perjanjian-perjanjian yang berkenaan dengan tanah. Jual beli maupun sewa menyewa tanah merupakan aktivitas yang selalu berkaitan dengan tanah, dimana di dalam jual beli maupun sewa menyewa tanah terdapat perjanjian-perjanjian yang mengikat antar pihak.

Perjanjian dalam kamus besar bahasa Indonesia merupakan persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan tersebut.²

Perjanjian merupakan suatu hal yang sering kali ditemui dalam kehidupan sehari-hari, banyak aktivitas yang selalu mempergunakan perjanjian sebagai pegangan dalam pelaksanaannya, seperti halnya pada proses jual beli barang maupun sewa menyewa kendaraan dan lain sebagainya, tentunya selalu akan ada perjanjian pada jual beli maupun sewa menyewa tersebut yang pastinya mempunyai beragam cara dalam melakukan perjanjian tersebut, antara lain perjanjian bawah tangan dan notarial atau secara garis besar disebut sebagai akta otentik, dimana yang membedakan antara perjanjian bawah tangan dengan

¹ R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartaspoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Bandung, 1984, hlm. 2

² KBBI,2021

perjanjian notarial yaitu pada kekuatan pembuktian perjanjian tersebut di hadapan pengadilan apabila pada suatu masa terjadi suatu perkara atau sengketa, dimana pembuktian dalam akta otentik berada pada tingkatan yang sempurna sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi: “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”³

Seperti disebutkan di dalam Pasal 1870 KUHPerdara tersebut Akta Otentik merupakan alat bukti yang kuat di depan pengadilan serta tidak dapat disangkal oleh para pihak tak terkecuali hakim juga harus mempercayai alat bukti tersebut secara sah, namun ada pengecualian apabila pihak lawan dalam perkara mempunyai bukti lain yang menyatakan sebaliknya. Kemudian untuk pembuktian dalam perjanjian bawah tangan juga dapat dijadikan sebagai alat bukti di pengadilan sebagaimana yang telah disebutkan pada Pasal 1875 jo. 1876 KUHPerdara yang berbunyi: “Akta di bawah tangan apabila tanda tangan ataupun tulisan di dalam akta itu tidak di mungkiri kebenarannya, maka akta tersebut serupa dengan akta otentik bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta para pihak penerima hak dari mereka.”⁴

³ Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R, *KUHPerdara dengan Tambahan UUPA dan UUP*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1992, hlm. 462

⁴ Ibid, hlm. 477

Perjanjian bawah tangan dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila diakui oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian bawah tangan sendiri juga biasa digunakan di dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah di Indonesia yang dapat dijumpai dalam keseharian, dimana dalam perjanjian tersebut tanpa melibatkan notaris ataupun pejabat yang berwenang. Sejak dari zaman belanda memang terdapat pejabat-pejabat tertentu yang memang ditugaskan untuk membuat pencatatan serta menerbitkan akta-akta tertentu, misalnya kelahiran, perkawinan, kematian, wasiat dan perjanjian-perjanjian antar pihak. Dimana hasil dari pencatatan tersebut digunakan sebagai akta yang otentik. Namun pada praktiknya, perjanjian di bawah tangan sering disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dan untuk kepentingan pribadi seperti halnya pemanfaatan atas perubahan tanggal atau bulan yang tentunya tidak ada jaminan kebenaran akta tersebut.

Pada pemerintahan desa, biasanya perjanjian bawah tangan berlaku pada saat adanya lelang dalam sewa menyewa tanah kas desa yang dilakukan oleh perangkat desa di berbagai wilayah di Indonesia yang tentunya mempunyai cara masing-masing dalam melaksanakan perjanjian. Meskipun praktik perjanjian bawah tangan tersebut tidak melanggar ketentuan yang berlaku namun tentu saja sangat rawan terjadi pelanggaran-pelanggaran dalam pelaksanaannya karena tidak adanya peran notaris dalam akta perjanjian tersebut dimana hanya diketahui oleh para pihak yang melakukan perjanjian serta beberapa saksi.

Di dalam suatu pemerintahan desa, sewa menyewa tanah kas desa tentunya merupakan hal yang telah terjadi secara turun menurun, karena tanah sendiri merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diperlu dijaga kelestarian dan kesuburannya dalam pembangunan nasional yang terus meningkat, tanah menjadi faktor paling penting dalam pembangunan nasional.

Sewa menyewa memiliki pengertian seperti halnya yang tertuang pada pasal 1548 yang berbunyi “ sewa menyewa ialah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya suatu kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayara sesuatu harga yang belakangan itu disanggupi pembayaran oleh pihak tertentu.”⁵

Sebagaimana yang telah diuraikan dalam pasal tersebut pengalih fungsian tanah kas desa untuk disewakan sangatlah penting yaitu untuk kesejahteraan desa tersebut dimana hasil dari biaya persewaan tersebut masuk ke dalam anggaran desa.

Tanah-tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan desa dalam rangka pembangunan desa. Diketahui dalam Pasal 212 ayat (3) huruf a Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang pemerintahan daerah menyebutkan bahwa pendapatan asli desa salah satunya berasal dari tanah-tanah kas desa.⁶ Tanah kas desa merupakan bagian dari aset desa yang

⁵ Ibid, hlm. 318

⁶ Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

diberikan oleh pemerintah yang tidak dapat diperjualbelikan kecuali dalam pelaksanaannya mendapatkan perizinan dari seluruh masyarakat sekitar, dalam pelaksanaannya Kepala Desa serta Perangkat Desa diberi kewenangan untuk mengelola tanah kas desa tersebut.

Desa sebagai pelaksana badan hukum publik di desa diberikan wewenang atas tanah kas desa, serta diberikan kewajiban untuk mempergunakannya dengan baik dalam hal ini adalah dengan cara disewakan dimana hasilnya juga untuk pembangunan desa itu sendiri. Di dalam UUPA sendiri menjelaskan bahwa hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantatra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.⁷

Semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.⁸ Dalam hal ini Kepala Desa maupun Perangkat Desa lainnya yang mana diberikan kewenangan serta kewajiban untuk mengelola tanah kas desa tersebut, dimana Kepala Desa biasanya menjadi subyek yang menyewakan tanah kas desa tersebut, sedangkan masyarakat

⁷ Pasal 2 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, 2008, hlm. 24

sebagai penyewa tanah kas desa tersebut. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut dilakukan dengan berpedoman pada azas musyawarah mufakat serta Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia.

Dengan berdasar pada uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait uraian tersebut dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PRAKTIK PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA (STUDI KASUS DESA BANDUNGREJO KECAMATAN KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA)”**.

B. Perumusan Masalah

Dengan berdasar pada latar belakang yang telah di uraikan di atas, terdapat permasalahan yang menyangkut terkait pelaksanaan perjanjian di bawah tangan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo yang harus ditemukan jawaban dari hasil penelitian ini, antara lain:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara?
2. Apa saja problematika pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian mempunyai sesuatu tujuan yang ingin dicapai oleh penulis, dengan berdasar pada perumusan masalah tersebut diatas, penelitian yang dilakukan oleh penulis ini mempunyai tujuan antara lain:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di desa Bandungrejo oleh Kepala Desa maupun Perangkat Desa yang berwenang.
2. Untuk mengetahui problematika pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam sebuah penelitian biasanya memberikan manfaat sebagai hasil dari sebuah penelitian yang telah dirumuskan, dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat atau kegunaan baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bagian dari pengembangan ilmu di bidang ilmu hukum, serta dapat dijadikan referensi

bagi penelitian berikutnya khususnya dalam permasalahan perdata yang terkait dengan urusan sewa menyewa tanah kas desa.

2. Secara praktis

a. Bagi Pemerintah Desa

Dalam penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi orang-orang yang menjabat dalam Pemerintahan Desa khususnya di Desa Bandungrejo ini terkait praktik pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa yang selama ini telah dilakukan secara turun menurun agar tidak terjadi pelanggaran-pelanggaran yang mungkin akan terjadi kedepannya.

b. Bagi masyarakat

Dalam penelitian ini termasuk dalam upaya untuk memberikan wawasan terhadap masyarakat terkait pelaksanaan praktik perjanjian sewa menyewa tanah kas desa agar nantinya tidak ada kekeliruan ataupun pelanggaran hukum yang terjadi karena minimnya wawasan tentang bagaimana proses sewa menyewa tanah kas desa yang benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

c. Bagi penulis

Sebagai tambahan wawasan bagi penulis terkait dengan hukum perdata dalam hal ini yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah yang berlaku di Indonesia.

E. Terminologi

1. Tinjauan Yuridis

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata tinjauan mempunyai arti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).⁹ Sedangkan kata yuridis mempunyai arti menurut hukum, secara hukum, bantuan hukum (diberikan oleh pengacara kepada kliennya di muka pengadilan).¹⁰ Dengan demikian tinjauan yuridis dapat didefinisikan sebagai kegiatan mencari serta memecah bagian-bagian dari suatu permasalahan dengan tujuan untuk dikaji lebih dalam lagi terkait permasalahan tersebut dengan berpedoman pada hukum, kaidah serta norma hukum yang berlaku sebagai penyelesaian terhadap suatu permasalahan.

2. Perjanjian Di Bawah Tangan

Perjanjian di bawah tangan merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang telah bersepakat serta tidak dibuat di hadapan pejabat hukum yang berwenang.

3. Sewa Menyewa

⁹ KBBI, *Op.Cit.*,2021

¹⁰ Ibid

Sewa-menyewa merupakan salah satu bagian dari perjanjian timbal balik yang dilakukan oleh penyewa dengan orang yang menyewakan. Menurut subekti, sewa-menyewa merupakan 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 telah ditentukan.¹¹

4. Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa merupakan bagian dari aset desa yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk dikelola pemerintah desa yang tidak dapat diperjualbelikan.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini metode pendekatan yang digunakan yaitu yuridis sosiologis. Dimana pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis lebih menekankan penelitian dengan tujuan memperoleh

¹¹ <https://suduthukum.com/2017/07/pengertian-sewa-menyewa.html>. Diakses pada tanggal 12 agustus 2021 pukul 20.15

pengetahuan hukum secara empiris dengan terjun langsung ke lapangan atau terjun ke objeknya secara langsung.¹²

2. Spesifikasi Penelitian

Guna memperoleh data dalam penelitian ini, menggunakan pendekatan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif, dimana dalam penelitian ini mempunyai tujuan mendeskripsikan secara teliti tentang suatu peristiwa yang terjadi dalam permasalahan, sehingga tercipta penjelasan secara mendalam dan selengkap-lengkapnyanya, serta data dari hasil yang diperoleh tidak berbentuk angka namun berupa kata-kata.

3. Sumber Data Penelitian

Dalam proses penyusunan pada penelitian ini, penulis membutuhkan berbagai sumber data untuk dijadikan rujukan penulisan laporan penelitian, sumber data yang dibutuhkan penulis berupa data primer dan sekunder, antara lain:

a. Data primer

Data primer merupakan data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau petugasnya) dari sumber pertamanya.¹³ Data primer biasanya bersifat asli dan *up to date*. Untuk mendapatkan data primer, melakukan wawancara dengan Carik Desa Bandungrejo.

¹² Soerjono soekanto, *pengantar penelitian hukum*, Jakarta: penerbit universitas Indonesia press, 1986, hlm.51

¹³ Sumardi suryabrata, *metode penelitian*, Jakarta: Rajawali, 1987, hlm. 9

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh oleh peneliti melalui media perantara, dalam hal ini peneliti berperan sebagai pihak kedua karena data yang diperoleh tidak didapatkan langsung dari sumbernya.¹⁴ Data sekunder di klasifikasikan menjadi:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang paling utama, serta bersifat autoritaatif, artinya bahan hukum yang mempunyai otoritas, dalam bahan hukum primer, peraturan yang berlaku menjadi dasar bahan hukum primer yang telah dikodifikasi adalah sebagai berikut:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang pemerintahan daerah;
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

¹⁴ <https://raharja.ac.id/2020/11/08/data-sekunder/>, diakses pada 13 agustus 2021 pukul 06.54

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder ialah dokumen-dokumen atau bahan hukum yang menjelaskan terkait bahan hukum primer, misalnya Rancangan Undang-Undang, Buku-Buku, Jurnal, Artikel, dan Internet.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier sebagai penunjang sebagai petunjuk terhadap bahan hukum primer maupun sekunder yang telah ada dalam hal ini berupa kamus hukum

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penyusunan penulisan ini dibutuhkan beberapa teknik dalam mengumpulkan data, antara lain:

a. Pengumpulan data primer

Dalam proses pengumpulan data primer, peneliti dapat menggunakan beberapa cara, diantaranya dengan observasi, wawancara, penyebaran kuisioner, dan dengan forum group discussion (fgd). Dalam penelitian ini penulis menggunakan pengumpulan data dengan metode wawancara secara langsung dengan narasumber.

1) Wawancara

Wawancara menurut Esterberg dalam sugiyono (2015:72) merupakan pertemuan yang dilakukan oleh dua orang untuk bertukar informasi maupun suatu ide dengan cara tanya jawab, sehingga nantinya dapat dikerucutkan menjadi sebuah kesimpulan

atau makna dalam topik tertentu.¹⁵ Dalam pelaksanaannya, wawancara dapat berupa wawancara terstruktur dengan Carik Desa Bandungrejo.

a) Wawancara terstruktur

Dalam wawancara terstruktur peneliti telah mengetahui dengan pasti informasi apa saja yang dapat digali dari responden sehingga sudah mempersiapkan daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada responden secara sistematis, dalam penelitian ini dapat menggunakan kamera ataupun perekam suara guna mempermudah proses wawancara.

b. Pengumpulan data sekunder

Dalam penelitian yang dilakukan peneliti, peneliti melakukan pengumpulan data sekunder yaitu dengan studi pustaka. Menurut martono (2019:97) Studi pustaka dilakukan untuk memperkaya pengetahuan mengenai berbagai konsep yang akan digunakan sebagai dasar pedoman dalam proses penelitian. Dalam pengumpulan data melalui studi pustaka yaitu mengupulkan informasi yang bersumber pada artikel maupun karya ilmiah pada penelitian sebelumnya. Dimana

¹⁵ Oliver, J., *Evaluasi Bauran Promosi Dalam Meningkatkan Loyalitas Pelanggan Claine.*, 2017, hlm. 1689–1699.

kegunaan dari studi pustaka ini untuk mengetahui fakta serta konsep metode yang digunakan.

5. Analisis Data

Data yang telah terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan membandingkan regulasi sewa menyewa tanah kas desa dengan pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan berbentuk skripsi ini merupakan metode dalam penyelesaian penulisan dengan tujuan mempermudah penulis dan pembaca yang di sajikan dalam 4 (empat) bab, antara lain:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan sebagai pengantar untuk bab selanjutnya dimana berisikan latar belakang masalah yang menjadi dasar penulis mengangkat topic pada penulisan ini sebagai bentuk karya ilmiah yang akan dibuat, rumusan masalah yang akan dibahas dan diteliti, tujuan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian meliputi : pengertian hukum perjanjian, asas-asas perjanjian, jenis-jenis perjanjian, syarat sah perjanjian. Tinjauan

umum sewa menyewa meliputi : pengertian sewa menyewa, unsur-unsur sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa, sewa menyewa menurut perspektif islam. Tinjauan umum tanah kas desa meliputi: pengertian tanah kas desa, fungsi tanah kas desa, dan pengelolaan tanah kas desa.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Menjelaskan pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara, dan problematika pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini berisi mengenai kesimpulan–kesimpulan dari penjelasan pada bab III, serta saran atau masukan dari pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Hukum Perjanjian

Dalam hukum perdata banyak para ahli yang mendefinisikan pengertian perjanjian. Prof. Subekti mendefinisikan Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang melakukan janji kepada seorang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, kemudian dari peristiwa ini menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.¹⁶ Sedangkan menurut pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan beranggapan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya dengan oranglain. Definisi lain juga dikemukakan oleh Rutten, menurutnya perjanjian merupakan perbuatan yang tidak sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum. yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.

Dalam Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian didefinisikan sebagai perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1957, hlm. 1

satu orang lain atau lebih. Sedangkan Herlien Budiono menjelaskan pengertian perjanjian atau kontrak merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum sebagai tujuan para pihak, jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut para pihak. (Herlien Budiono 2009;67-72).¹⁷

2. Asas-Asas Perjanjian

Perjanjian mempunyai beberapa asas, antara lain:

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Pada akhir abad ke-19, desakan paham etis dan sosialis membuat paham individualisme mulai pudar, utamanya sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini menjadi paham yang tidak mencerminkan keadilan. Dimana masyarakat mengharapkan pihak yang lemah lebih mendapat perlindungan yang lebih. Karena hal tersebut, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif, dikaitkan selalu dengan kepentingan umum. Pengaturan substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu juga diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum

¹⁷ <https://litigasi.co.id/hukum-perdata/20/kontrak-menurut-ahli>, diakses pada 1 September 2021 pukul 09.00

menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat.

Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya serta menentukan bentuk perjanjian apakah tertulis atau lisan., Dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Asas Konsensualisme (consensualism)

Dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara menyebutkansalah satu syarat sahnya perjanjian yakni kesepakatan yang mengikat antara kedua belah pihak. Asas ini lebih mengutamakan kesepakatan antar kedua belah pihak serta tidak diadakan secara formal pada umumnya .dimana kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dengan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Asas konsensualisme muncul serta diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Dimana dalam hukum Jerman tidak mengenal istilah asas konsensualisme, namun lebih dikenal sebagai perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil merupakan suatu perjanjian atau perikatan yang dibuat serta dipraktikkan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal

merupakan perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, artinya tertulis (baik berupa akta otentik maupun akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Artinya, bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPerdara adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau biasa disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang beranggapan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, seperti kekuatan mengikatnya undang-undang. Hakim mempunyai larangan melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi “ semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, pasal tersebut menjadi dasar berlakunya asas *pacta sunt servanda*.

Pada awalnya Asas ini sudah dikenal dalam hukum gereja. Dalam hukum gereja menjelaskan bahwa perjanjian terjadi bila terdapat kesepakatan antar pihak yang melakukannya dan dikuatkan dengan sumpah. artinya bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua

pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. dalam perkembangannya asas pacta sunt servanda diberi arti sebagai pactum, yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan istilah nudus pactum sudah cukup dengan kata sepakat saja

d. Asas Itikad Baik (good faith)

Asas itikad baik merupakan asas yang mana pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh dan kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Dalam Itikad baik nisbi, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan dalam itikad baik mutlak penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

e. Asas Kepribadian (personality)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPer. Pasal 1315 KUHPer menjelaskan bahwa

“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Dalam pasal ini mengandung makna bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Sedangkan dalam Pasal 1340 KUHPer berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana diintradusir dalam Pasal 1317 KUHPer yang menyatakan “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengandung makna bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian atau kontrak untuk kepentingan pihak ketiga namun dengan adanya suatu syarat yang ditentukan.

Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPer, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan kedua pasal itu, Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPer untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian,

Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPer memiliki ruang lingkup yang luas.

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut sutarno, perjanjian dibedakan menjadi beberapa jenis, antara lain:¹⁸

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada pihak yang membuat perjanjian. Misalnya di dalam hukum jual beli pada Pasal 1457 KUHPerdata dan dalam perjanjian sewa menyewa pada Pasal 1548 KUHPerdata. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban berada pada kedua belah pihak, dimana pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual serta menyerahkan barang yang dijualnya kemudian berhak mendapatkan pembayaran atas sesuatu yang dijualnya, dan pihak pembeli mempunyai kewajiban membayar dan mendapat hak untuk menerima barangnya.

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian yang dibuat dengan memberikan kewajiban pada salah satu pihak saja disebut perjanjian sepihak. Misalnya pada perjanjian hibah, dimana kewajiban hanya berada di tangan pemberi hibah sedangkan

¹⁸ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008 hlm. 124

orang yang diberi hibah tidak memiliki kewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

c. Perjanjian dengan percuma

Perjanjian dengan percuma menurut hukum keuntungan hanya untuk salah satu pihak saja, misalnya hibah (*schenking*) dan pinjam pakai seperti diatur dalam Pasal 1666 dan Pasal 1740 KUHPerdota.

d. Perjanjian konsensual, riil, dan formil

Perjanjian konsensual merupakan perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antar pihak yang membuat perjanjian. Sedangkan perjanjian riil di definisikan sebagai perjanjian yang memerlukan kata sepakat namun barangnya harus diserahkan, sebagai contoh terjadi pada perjanjian penitipan barang diatur dalam Pasal 1741 KUHPerdota menyebutkan “pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik barang yang dipinjamkan”. Kemudian perjanjian formil diartikan sebagai perjanjian yang memerlukan kata sepakat dan menurut undang-undang perjanjian tersebut harus dibuat dalam bentuk tulisan dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau pejabat pembuat akta tanah. Perjanjian formil digunakan pada jual beli tanah, dan lain-lain.

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdota Buku III Bab V sampai dengan Bab XVIII. Misalnya

perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Sedangkan perjanjian tak bernama tidak diatur secara khusus dalam undang-undang, misalnya perjanjian keagenan dan distributor, leasing, dan perjanjian kredit.

4. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian dimana diantaranya meliputi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab atau causa yang halal. Dimana dalam syarat yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif, sedangkan dalam syarat sah yang ketiga dan keempat berkenaan mengenai objek perjanjian atau syarat objektif. Unsur yang membedakan antara kedua persyaratan tersebut dikaitkan dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg* atau *null and ab initio*) serta dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Syarat objektif menjadi unsur yang dapat menjadikan batalnya perjanjian jika syarat objektif tersebut tidak terpenuhi, bahkan hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.

Jika syarat subjektif tidak terpenuhi perjanjian tersebut dapat dibatalkan namun perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku meskipun perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan oleh pengadilan. (Gunawan Widjaja. 2003:68)

Adapun beberapa syarat sahnya perjanjian antara lain:¹⁹

1) Kata Sepakat

Dalam perjanjian, kata sepakat pada dasarnya merupakan pertemuan atau perseuaian kehendak yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian, dimana perjanjian dikatakan sepakat apabila para pihak secara sadar memberikan persetujuannya untuk mengikatkan diri dengan perjanjian tersebut dengan berdasarkan ketentuan hukum. Meriam Budruzaman mengemukakan kata sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*Ovreenstemande Wilsverklaring*) antara para pihak. Dimana pernyataan pihak yang menawarkan disebut tawaran (*Offerte*). sedangkan pernyataan pihak yang menerima tawaran tersebut dinamakan akseptasi (*acceptatie*). (Khairandy Ridwan, 2004:11).

Kesepakatan tidak dianggap secara hukum apabila terjadi suatu hal, antara lain:

a. Paksaan (dwang)

Setiap tindakan yang dianggap tidak adil atau terdapat sebuah ancaman yang mengalangi kebebasan kehendak para pihak yang melakukan suatu perjanjian termasuk dalam pemaksaan. Dimana

¹⁹ R.Gumanti, (2012) *Syarat Sahnya perjanjian (ditinjau dari KUHPerdara)*, *Jurnal Pelangi Ilmu*, hlm. 5(1)

dalam hal ini pemaksaan tersebut mempunyai tujuan sebagai penentu atas kesepakatan yang terjadi. Paksaan dapat berupa kejahatan atau ancaman kejahatan, hukuman penjara atau ancaman hukuman penjara, penyitaan dan kepemilikan yang tidak sah, atau ancaman penyitaan atau kepemilikan suatu benda atau tanah yang dilakukan secara tidak sah serta tindakan-tindakan lain yang melanggar undang-undang seperti tekanan ekonomi, penderitaan fisik maupun mental yang membuat ketakutan kepada seseorang.

b. Penipuan (*fraud*)

Penipuan diartikan sebagai tipu muslihat. Dalam Pasal 1328 KUHPerdara mempertegas bahwa penipuan merupakan alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat, penipuan tidak dapat hanya dikira-kira melainkan harus dibuktikan.

Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkain kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), serangkain cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan atau sikap yang bersifat menipu. Dengan kata lain,

penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Perjanjian tersebut bermaksud untuk menipu pihak lain dalam penandatanganan perjanjian tersebut.

Pernyataan yang salah bukan termasuk dalam unsur penipuan, namun disertai dengan tindakan yang termasuk dalam unsur menipu. Tindakan penipuan tersebut harus dilakukan oleh atau atas nama pihak dalam kontrak. Seseorang yang melakukan tindakan tersebut haruslah mempunyai maksud atau niat untuk menipu. Tindakan tersebut harus merupakan tindakan yang mempunyai maksud jahat. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu: (1) merupakan tindakan yang bermaksud jahat, kecuali untuk kasus kelalaian dalam menginformasikan cacat tersembunyi pada suatu benda; (2) sebelum perjanjian tersebut dibuat; (3) dengan niat atau maksud agar pihak lain menandatangani perjanjian; (4) tindakan yang dilakukan semata-mata hanya dengan maksud jahat.

c. Kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*)

Salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki pengartian yang tidak benar terhadap objek maupun subjek yang terkait di dalam perjanjian. terdapat 2 (dua) macam kekeliruan. Pertama, error in person, yaitu kekeliruan yang terdapat pada orang yang melakukan

perjanjian, misalnya, sebuah perjanjian yang dibuat dengan tokoh masyarakat terkenal namun sebenarnya perjanjian tersebut dibuat dengan tokoh masyarakat yang tidak terkenal hanya karena mempunyai kesamaan atau kemiripan nama. Kedua, *error in substantia* yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda, misalnya seseorang yang membeli patung pemain sepakbola, tetapi setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwa patung yang di belinya hanya sebuah patung tiruan pemain sepakbola tersebut.

d. Penyalahgunaan keadaan (*misbruk van omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan biasanya terjadi pada saat seseorang yang terikat dalam sebuah perikatan dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan sebuah penilaian (*judgment*) yang bebas dari keterkaitan pihak lainnya, sehingga pengambilan keputusan tidak berdasarkan kemauan pribadi, biasanya penekanan tersebut terjadi apabila salah satu pihak mempunyai kedudukan khusus. Van Dunne menyebutkan bahwa penyalahgunaan keadaan terjadi karena keunggulan ekonomi maupun kejiwaan salah satu pihak.

2) Kecakapan untuk mengadakan perikatan

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat sahnya perjanjian diantaranya adalah kecakapan untuk

mengadakan perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Dalam pembuatan suatu perjanjian dalam hal ini haruslah ada unsur niat atau kesengajaan, karena unsur tersebut dicantumkan dalam salah satu unsur sahnya perjanjian. Menurut J. Satrio pendefinisian yang tepat untuk menyebut syarat sahnya perjanjian yang kedua ini yakni kecakapan untuk membuat perjanjian.

Dalam Pasal 1329 menyatakan bahwa setiap orang merupakan subjek yang cakap. Namun dalam Pasal 1330 menjelaskan jika terdapat orang-orang yang dinyatakan tidak cakap di mata hukum, antara lain orang yang belum dewasa, orang yang sedang di bawah pengampuan, serta seorang perempuan dalam pernikahan (sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 31 ayat 2) setelahnya perempuan dalam pernikahan dianggap cakap di mata hukum). Dimana seorang dikatakan sudah dewasa jika sudah mencapai umur 21 tahun atau di bawah 21 tahun namun telah menikah sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 330 KUHPerdata, namun dalam perkembangannya, menurut Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 keedewasaan seseorang dapat ditentukan bahwa jika anak berada di bawah kekuasaan orangtua atau wali sampai umur 18 tahun.

Seseorang yang sudah dewasa juga dapat dikatakan tidak cakap di mata hukum apabila seorang tersebut berada di bawah pengampuan (*curatele* atau *conservatorship*), dimana ketika seorang tersebut berada

di bawah pengampuan apabila seorang tersebut gila, dungu, lemah akal, mata gelap atau *razernij*, atau juga seorang pemboros. Orang yang dinyatakan pailit juga dikatakan sebagai tidak cakap untuk melakukan suatu perikatan atau perjanjian tertentu.

3) Suatu Hal Tertentu

Pasal 1333 KUHPerdara menyebutkan dalam suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya, dimana dalam suatu perjanjian harus memiliki objek dalam perjanjian tersebut, perjanjian harus ada karena suatu hal tertentu (*certainty of terms*) artinya apa yang diperjanjikan yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. J Satrio mengemukakan bahwa suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian, dimana isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Dalam KUHPerdara menentukan bahwa barang yang berada di dalam perjanjian tidak harus disebutkan namun nantinya harus dapat dihitung atau ditentukan.

4) Kausa Hukum yang Halal

Kata kausa diterjemahkan dari bahasa belanda *oorzaak* atau *causa* dari bahasa latin bukan berate suatu hal yang dapat menyebabkan seseorang dapat membuah perikatan, namun harus terkait pada isi dan tujuan perjanjian tersebut. Pasal 1335 jo. 1337 KUHPerdara menentukan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang apabila

bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Namun untuk menentukan kausa sebuah perjanjian disebut terlarang atau bertentangan dengan kesusilaan bukan hal yang mudah karena kesusilaan sifatnya abstrak dan berubah-ubah seiring perkembangan zaman.

Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan ketertiban umum, keamanan negara, dan keresahan dalam masyarakat apabila melanggar sendi-sendi atau asas-asas hukum suatu negara.

Dalam sebuah perjanjian terbagi menjadi beberapa bentuk. Pada umumnya perjanjian terdiri dari perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis atau lisan, perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian tidak tertulis biasanya dalam bentuk kesepakatan secara lisan antar pihak. Perjanjian tertulis mempunyai 3 (tiga) bentuk, antara lain:²⁰

1) Perjanjian di hadapan notaris

Perjanjian yang dibuat di hadapan notaris berbentuk akta notariel. Akta notariel merupakan akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu ialah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Kekuatan hukum akta notariel merupakan yang paling sempurna diantara bukti perjanjian lainnya.

²⁰ Salim, Hukum Perjanjian, *Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 42-43

2) Perjanjian dengan saksi notaris

Perjanjian dengan saksi notaris digunakan untuk melegalsir tanda tangan para pihak yang melakukan perjanjian, dalam perjanjian ini berfungsi hanya untuk legalitas kebenaran tanda tangan para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian dengan saksi notaris ini tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian, jika salah satu pihak melakukan penyangkalan terhadap isi perjanjian tersebut maka pihak tersebut haruslah membuktikan penyangkalannya.

3) Perjanjian di bawah tangan

Perjanjian di bawah tangan merupakan perjanjian yang hanya ditanda tangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian, serta hanya mengikat pihak-pihak yang melakukan perjanjian dan tidak mengikat pihak ketiga, artinya jika suatu saat terjadi permasalahan kemudian pihak yang melakukan perjanjian mengikut sertakan pihak ketiga dalam permasalahan tersebut, maka pihak yang melakukan perjanjian berkewajiban melampirkan bukti-bukti keterlibatan pihak ketiga dalam permasalahan perjanjian tersebut untuk mengikut sertakan pihak ketiga ke dalam permasalahan dalam perjanjian tersebut.

Dasar hukum acara perdata alat bukti yang berbentuk tulisan diatur pada Pasal 138,165,167 HIR dan Pasal 164,285,305 Rbg, serta Pasal 1867-1894 KUHPerdata. Dalam pembuktian, alat bukti berupa tulisan merupakan alat bukti yang diutamakan dibandingkan dengan

alat bukti lisan ataupun lainnya. Perjanjian yang dibuat dengan bentuk tulisan berupa akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah notaris. Sedangkan akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak yang melakukan suatu perikatan tanpa pihak ketiga ataupun perantara.

Akta di bawah tangan dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan pejabat umum dalam hal ini notaris sebagai perantara. Dalam pembuatan akta di bawah tangan kehadiran saksi sangatlah penting pada saat kesepakatan antar pihak berlangsung karena jika suatu saat terjadi permasalahan pada perjanjian tersebut seperti jika salah satu pihak mengingkari isi dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian tersebut, maka dapat dijadikan saksi di persidangan pengadilan serta saksi yang menyaksikan adanya perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak yang berkepentingan keterangannya dapat menentukan sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat di bawah tangan tersebut. Perjanjian dengan akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris.

Akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris umumnya merupakan akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang melakukan

perikatan kemudian untuk cap jempol atau penanda tangan dilaksanakan di depan notaris. Pertanggung jawaban mengenai isi maupun ketentuan yang ada di dalam perjanjian tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak yang melakukan perjanjian, sedangkan tanggung jawab notaris hanya terbatas pada kebenaran mengenai tanda tangan sebagai keabsahan surat tersebut. Akta di bawah sangat di perlukan dalam kehidupan bermasyarakat karena tidak semua perjanjian dilakukan menggunakan akta otentik, pada Pasal 1851 KUHPerdara mengharuskan suatu perdamaian hanya sah jika dibuat secara tertulis, artinya untuk membuat suatu akta perdamaian minimal harus dibuktikan dengan akta di bawah tangan. Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan” menurut pasal tersebut perjanjian di bawah tangan sangat diperlukan meskipun tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.

B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa termasuk dalam perjanjian timbal balik, menurut Subekti, sewa menyewa ialah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk digunakan selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang

telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.²¹ Sewa menyewa merupakan istilah dari bahasa belanda yakni Huur onver huur, dalam bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar sejumlah uang.²² Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan sewa sebagai pemakaian sesuatu dengan membayar uang. uang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi), boleh dipakai setelah dibayar dengan uang, sedangkan menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.²³ Menurut Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi “sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut bilangan disanggupi pembayarannya”.²⁴

2. Unsur-Unsur Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa diketahui bahwa sewa menyewa terdapat unsur-unsur yang penting. Adapun unsur-unsur tersebut antara lain:

²¹ <https://suduthukum.com/2017/07/pengertian-sewa-menyewa.html>, diakses rabu 8 september 2021 pukul 12.00

²² Hilman Hadikusumo, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 102

²³ KBBI, *Op Cit*

²⁴ Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R, *Op Cit* , hlm. 381

1) Memberikan kenikmatan atas suatu barang

Dalam sewa menyewa sesuatu yang diserahkan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewa adalah barang. Barang yang diserahkan oleh pihak yang menyewakan bukan untuk dimiliki pihak yang menyewa seperti jual beli namun untuk dinikmati kegunaannya. Dalam sewa menyewa penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian hanya bersifat penyerahan kekuasaan atas kenikmatan kegunaan suatu barang.

2) Adanya suatu barang

Ketentuan yang mengatur tentang sewa menyewa diatur di dalam Buku III Bab VII KUHPerdara berlaku untuk semua jenis perjanjian sewa menyewa yakni mengenai sewa menyewa dengan objek barang tidak bergerak. Prof. Dr. R. Wijono Prodjodikoro, SH menjelaskan tentang barang yang dapat menjadi objek sewa menyewa yaitu “ oleh karena maksud dari sewa menyewa adalah untuk kemudian hari mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakainya berakibat musnahnya barang itu, misalnya, barang-barang makanan”.

3) Selama dalam jangka waktu tertentu

Kata “*waktu tertentu*” dalam Pasal 1548 KUHPerdara tidak memiliki arti untuk berlangsungnya sewa menyewa harus selalu ada keterangan mengenai waktu tertentu, namun masing-masing pihak harus selalu

dapat menghentikan sewa menyewa tersebut dengan memperhatikan tenggang waktu tertentu berdasarkan adat kebiasaan yang berlaku.

4) Pembayaran suatu harga

Dalam urusan pembayaran sewa menyewa, harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa harus berwujud dalam bentuk jumlah uang. Karena pembayaran dengan bentuk sejumlah uang merupakan metode yang paling praktis dan mudah untuk dilaksanakan. Harga sewa selain dapat diwujudkan ke dalam pembayaran harga sewa menyewa perlu diperhatikan pengertian sewa menyewa seperti dalam jual beli yang merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak.

3. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa, para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut dikenakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang mengikat perjanjian tersebut, baik terhadap pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa suatu barang, dimana hak dan kewajiban tersebut harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya agar terciptanya harmonisasi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

a. Hak dan kewajiban yang menyewakan

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan mempunyai hak-hak dan kewajiban, hak-hak orang yang menyewakan antara lain:

- 1) Menerima pembayaran harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan dalam perjanjiannya;
- 2) Menerima kembali barang yang disewakan setelah jangka waktu sewa berakhir;
- 3) Hak untuk menuntuk pembetulan perjanjian sewa menyewa dengan disertai penggantian kerugian apabila dalam pelaksanaannya penyewa menyewakan kembali barang yang disewa kepada pihak ketiga tanpa ada perjanjian sebelumnya.

Sedangkan kewajiban-kewajiban yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

- a) Dalam Pasal 1550 KUHPerdara menjelaskan kewajiban-kewajiban utamanya antara lain:²⁵
 - 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
 - 2) Memelihara barang yang disewakan dengan seksama sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;

²⁵ Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R, *Op Cit*

- 3) Memberikan kepada penyewa suatu kenikmatan atas barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan. Kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk memberikan kenikmatan yang tentram atas barang yang disewakan kepada penyewa, dimaksud sebagai kewajiban untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga atas barang yang disewakan. Kewajiban untuk memberikan kenikmatan atas barang yang disewakan ini tidak termasuk pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik yang menimpa penyewa dalam menggunakan barang-barang yang disewakan terus ditanggulangi sendiri.
- b) Menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan baik atau terpelihara segalanya kepada penyewa.
 - c) Melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakannya yang perlu diperbaiki, kecuali pembetulan yang menjadi kewajiban penyewa.
 - d) Menanggung cacat dari barang yang disewakan yang menghalangi pemakaian barang tersebut, sekalipun pihak yang menyewa tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian.
 - e) Apabila cacat tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian.

f) Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan merubah wujud maupun tatanan barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.

b. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Penyewa dalam suatu perjanjian sewa menyewa memiliki hak-hak atas suatu persewaan yang dilakukannya, hak-hak tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1) Menerima barang yang disewanya sesuai dengan waktu dan dalam keadaan yang disebutkan dalam perjanjiannya;
- 2) Memperoleh suatu kenikmatan atas pemakaian barang yang disewanya;
- 3) Hak untuk menuntut kepada pihak yang menyewakan apabila terjadi suatu gangguan oleh pihak ketiga berdasarkan atas hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga, penyewa berhak menuntut pengurangan uang sewa secara sepadan dengan sifat gangguan tersebut dan apabila pihak ketiga sampai menggugat di depan pengadilan, maka penyewa berhak menuntut agar orang yang menyewakan ditarik sebagai pihak di dalam perkara tersebut;
- 4) Hak atas ganti kerugian apabila yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan cacat, yang telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa di dalam pemakainnya.

Kemudian terdapat kewajiban-kewajiban yang mengikat penyewa dalam pelaksanaan sewa menyewa antara lain:

- 1) Membayar biaya sewa yang telah disepakati dengan pemilik;
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga barangnya tetap dapat dipakai sebagaimana manfaatnya;
- 3) Tidak mengalihkan barang yang disewanya kepada pihak lain tanpa izin pemilik barang yang disewakan;
- 4) Melakukan perbaikan kecil terhadap barang disewanya.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pokok yang harus ada di dalam perjanjian sewa menyewa, antara lain:²⁶

1) Unsur essentialia

Unsur essentialia merupakan bagian yang harus ada di dalam sebuah perjanjian, termasuk dalam bagian mutlak karena tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Unsur-unsur pokok dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga.

2) Unsur Naturalia

Unsur Naturalia menjadi bagian dalam perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, namun dapat diganti oleh para pihak, maka, bagian tersebut oleh Undang-Undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.

²⁶ Idil Victor, *Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, Liberty Press, Malang, hlm. 24

3) Unsur Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia merupakan bagian dalam perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Serta tidak diatur dalam Undang-Undang secara gambling, dimana hal tersebut tidak memiliki sifat yang mengikat para pihak karena tidak diatur di dalam Undang-Undang.

4. Sewa Menyewa Menurut Perspektif Islam

Menurut perspektif islam, sewa menyewa disebut ijarah. Al-ijarah menurut bahasa memiliki arti “al-ajru” yang berarti al-iwadu (ganti) oleh karena itu as-sawab (pahala) dinamai ajru (upah), sedangkan menurut istilah, al-ijarah berarti menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Sewa menyewa atau ijarah bermakna akad pemindahann hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.²⁷ Terdapat beberapa dasar hukum islam yang mendasari sewa menyewa, antara lain:²⁸

Al-Qur'an dalam QS. Az-Zukhruf : 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

²⁷ <https://pkebs.feb.ugm.ac.id/2018/10/25/sewa-menyewa-dalam-hukum-islam/>, diakses pada tanggal 10 september 2021 pukul 09.00

²⁸ *Ibid*

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan, sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

Disebutkan juga dalam Q.S Al-Baqarah : 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَّمَّ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Dan jika dan jika ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

Dalam As – Sunnah yang terdapat dalam HR. Muslim menyebutkan “Dari Handhala bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi bin Khadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata; Tidak apa-apa, adalah orang-orang di jaman Rasulullah SAW menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di perjalanan air dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan selamat itu dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakkan demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya, apapun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa”.

Dalam hukum islam sewa menyewa mempunyai syarat dan rukun diantaranya sebagai berikut:²⁹

- 1) Bagi yang menyewakan harus sudah baligh dan berakal sehat;
- 2) Sewa menyewa dilangsungkan atas kemauan masing-masing, bukan karena paksaan;
- 3) Barang yang menjadi objek sewa menyewa sepenuhnya menjadi hak orang menyewakan atau walinya.;
- 4) Ditentukan barangnya serta keadaan dan sifat-sifatnya;
- 5) Manfaat yang akan diambil dari barang tersebut harus diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak;
- 6) Waktu pemanfaatan barang yang menjadi objek sewa harus disebutkan dengan jelas;
- 7) Harga sewa dan cara pembayarannya juga harus ditentukan dengan jelas serta disepakati bersama.

Sewa menyewa dalam islam disebut dengan ijarah. Dalam pelaksanaan ijarah memiliki tata cara masing-masing berdasarkan pemanfaatan ijarah itu sendiri yang mana biasanya digunakan sebagai asset

²⁹ <https://ex-school.com/artikel/syarat-dan-rukun-sewa-menyewa-dalam-islam>, diakses pada tanggal 10 september 2021 pukul 09.35

atau properti dan sebagai jasa. Dengan demikian jenis ijarah dibagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu:³⁰

a. Ijarah Murni

Pelaksanaan tata cara ijarah murni sama halnya dengan perjanjian biasa pada umumnya, dalam tata cara ijarah yang berkaitan dengan jasa ini kedua belah pihak memiliki kedudukan yang sama, jika perjanjian telah berakhir maka pihak penyewa dan pihak yang menyewakan akan kembali ke kedudukannya masing-masing. Dalam pelaksanaan tata cara ijarah murni menitikberatkan jasa pemborong suatu pekerjaan. Misalnya jasa pemborong pembangunan jalan, pembangunan rumah, dan lain-lain. Ijarah murni lebih mengutamakan hasil dari pekerjaan pemborongan tersebut dibanding dengan tenaga atau jasa dari pemborong tersebut.

b. Ijarah Muntahia Bi Al-Tamlik

Ijarah ini mempunyai dua akad yang saling berkaitan. Dua akad tersebut yakni akad al-ba'i dan akad al-ijarah muntahia bi al-tamlik. Ijarah al-ba'i merupakan jenis akad jual beli, sedangkan ijarah muntahia bi al-tamlik merupakan akad ijarah (sewa menyewa) yang digabungkan dengan akad jual beli pada akhir masa sewa. Artinya dalam ijarah muntahia bi al-tamlik memiliki dua akad yakni pada perjanjian sewa menyewa dilakukan dalam

³⁰<https://www.rumah.com/panduan-properti/pengertian-dan-tata-cara-ijarah-dalam-properti-18163>. Diakses pada tanggal 10 september pukul 11.01

periode tertentu, kemudian ketika masa sewa berakhir objek sewa diberikan atau dijual kepada penyewa tergantung perjanjian kedua belah pihak. Seperti halnya DP rumah pada jual beli rumah diartikan sebagai cicilan atau angsuran dimana masa cicil ini ditetapkan dalam periode tertentu, kemudian jika masa sewa sudah berakhir maka rumah tersebut menjadi milik penyewa.

C. Tinjauan Umum Tanah Kas Desa

1. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan tanah milik desa yang difungsikan untuk membantu penunjang pendapatan dan kepentingan untuk suatu desa. Kepala Desa, Camat, Bupati, Gubernur, Menteri Dalam Negeri, serta Presiden Republik Indonesia mempunyai kewajiban melindungi atau menjaga tanah kas desa, serta mengelola tanah kas desa guna kepentingan desa. Tanah Bando Desa biasanya dimiliki oleh desa ataupun sekelompok masyarakat dengan sistem penggunaannya secara bersamaan atau secara bergiliran, kemudian hasilnya untuk kepentingan bersama seperti membangun balai desa, masjid, pasar desa, serta segala sesuatu penunjang desa.³¹

Tanah kas desa pada dasarnya merupakan salah satu kekayaan desa berupa tanah yang digunakan untuk biaya penyelenggaraan pemerintahan

³¹ Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 37

desa serta pembangunan desa. Dalam pemerintahan desa tanah kas desa menjadi sumber-sumber pendapatan desa yang di daerah jawa biasa dikenal dengan sebutan tanah bengkok, titisara, bondo desa, pangonan, dan lainnya, sumber-sumber pendapatan desa ini dimanfaatkan untuk mewujudkan kemandirian desa. Tanah bengkok mempunyai beberapa istilah seperti tanah lungguh, tanah pengarem-arem, dan tanah bercatu. Tanah bengkok biasanya digunakan untuk menggaji pejabat-pejabat pemerintahan desa dengan cara menyewakan tanah tersebut kepada masyarakat atau pihak-pihak tertentu.

Dalam hukum adat, tanah kas desa atau tanah bengkok biasa dikenal sebagai tanah jabatan kepala desa yang kemudian di kelola serta dimanfaatkan oleh pemerintahan desa sebagaimana dalam instruksi Menteri Dalam Negeri No. 22 tahun 1996 tentang pengelolaan dan pengembangan Tanah Kas Desa.³² Dimana tanah kas desa merupakan salah satu aset yang dimiliki desa yang dimiliki oleh pemerintah desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga dapat menjadi sumber pendapatan desa.

Pasal 76 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa menyebutkan secara rinci terkait aset desa yakni berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan

³² instruksi Menteri Dalam Negeri No. 22 tahun 1996, *tentang pengelolaan dan pengembangan Tanah Kas Desa*

desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan asset lainnya milik desa.³³ Kemudian dalam ayat (2) disebutkan bahwa asset lainnya milik Desa sebagaimana yang disebutkan dalam ayat (1) antara lain:

- a. Kekayaan Desa yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, serta anggaran pendapatan dan belanja desa;
- b. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau sejenisnya;
- c. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian atau kontrak dan lain-lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. Hasil kerjasama desa; dan
- e. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

2. Fungsi Tanah Kas Desa

Tanah kas desa atau biasa disebut dengan tanah bondo desa ialah tanah yang berupa sawah, tegalan, tambak, dan lain-lain yang menjadi sumber pendapatan dari asset yang dimiliki desa. Tanah Kas Desa menjadi kekayaan desa yang dapat berada di wilayah desa sendiri dan juga dapat berada di luar desa atas pemberian pemerintah daerah maupun pemerintah

³³ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014, *Tentang desa*

provinsi, serta dapat berasal dari pembelian oleh pemerintah suatu desa tertentu, dalam pelaksanaannya tanah kas desa dimanfaatkan guna meningkatkan kesejahteraan pemerintah desa dan masyarakat sekitar, serta guna percepatan pembangunan desa.

Dalam sejarahnya, tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi atau adat istiadat yang berkembang dan tumbuh di dalam kehidupan masyarakat. Perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi tanah kas desa di suatu daerah, pada awal keberadaan tanah kas desa, terdapat beberapa macam peruntukan tanah kas desa menurut tujuan penggunaan hasilnya.

Peruntukan tanah kas desa dibagi menjadi 4 (empat), antara lain:

- 1) Tanah untuk kas desa merupakan tanah yang menjadi kekayaan desa serta salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintah desa, serta pembangunan pelayanan publik di desa seperti kantor, balai desa, jalan, tanah pertanian yang dilelangkan untuk biaya operasional desa. Tanah tersebut biasa dinamakan Titisara (jawa barat), Bondo Deso, dan atau kas desa;
- 2) Tanah Jabatan merupakan tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai jatah gaji atas kinerjanya selama mengabdikan menjadi aparat desa. Tanah jabatan disebut juga dengan sebutan tanah bengkok (jawa tengah dan jawa timur), tanah kejoran (Banten), sawah kelungguhan, lungguh

(Daerah Istimewa Yogyakarta), carik kelungguhan, carik lungguh atau sawah bengkok (Bekas Karesidenan Cirebon);

- 3) Tanah-Tanah Pensiunan merupakan tanah yang diusahakan oleh bekas aparat desa selama masih hidup yang kemudian dikembalikan kepada desa setelah meninggal. Tanah pensiunan di beberapa daerah disebut bumi pengarem-arem (Yogyakarta), bumi pituas (Surakarta), sawah kehormatan, sawah pensiun atau sawah kelungguhan (Kabupaten Ciamis, Kuningan, Majalengka, dan Cirebon);
- 4) Tanah Kuburan merupakan tanah yang digunakan untuk pemakaman warga desa setempat.

Dalam pelaksanaannya tanah kas desa difungsikan oleh masyarakat setempat guna memaksimalkan fungsi tanah desa untuk kebutuhan masyarakat serta penyelenggaraan pemerintah desa, pembangunan sarana dan prasarana desa, pelayanan public serta guna peningkatan sumber pendapatan asli desa dan kesejahteraan masyarakat desa. Tanah Kas Desa mempunyai beberapa fungsi, antara lain:

- 1) Sebagai lahan pertanian

Masyarakat pada umumnya yang menggunakan hak pakai atas tanah desa yakni untuk kebutuhan pertanian dalam desa maupun secara pribadi.

2) Disewakan secara tahunan

Tanah kas desa oleh pemerintah desa biasanya mengfungsikan tanah kas desa yakni dengan cara menyewakan kepada penduduk asli desa yang kemudian dikelola secara mandiri oleh pihak yang menyewa tanah kas desa tersebut dan dalam sewa menyewa tanah kas desa tersebut dilakukan secara tahunan dengan tidak mengubah fungsi tanah. Pengalihfungsian tanah kas desa tersebut guna meningkatkan perekonomian masyarakat dan ikut berkontribusi kepada pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan desa.

3. Pengelolaan Tanah Kas Desa

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan aset desa pada Pasal 3 menjelaskan pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.³⁴ Kemudian dalam Pasal 1 ayat (11) juga menjelaskan pengelolaan tanah kas desa yang berbunyi “Sewa adalah pemanfaatan aset desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai”. Serta dalam Pasal 11 ayat (2) juga menyebutkan bentuk-bentuk pemanfaatan aset desa yakni berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah

³⁴ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 *Tentang Pengelolaan aset desa*

atau bangun serah guna. Kemudian menurut Pasal 76 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh pemerintah desa adalah tanah kas desa.³⁵

Tanah kas desa menjadi salah satu aset kekayaan desa yang harus dilindungi, dilestarikan serta dimanfaatkan guna kepentingan penyelenggaraan pemerintahan desa dan pelayanan masyarakat desa. Tanah kas desa dikelola untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta guna meningkatkan pendapatan desa.

Tanah kas desa dikelola oleh pemerintah desa maupun masyarakat sekitar agar terciptanya kreativitas masyarakat dan mendorong masyarakat untuk menunjukkan hasil-hasil yang dapat dikembangkan oleh masyarakat itu sendiri dengan memanfaatkan aset desa tersebut. Dalam pelaksanaannya tanah kas desa dapat dikelola dengan berbagai macam seperti disewakan kepada masyarakat maupun pihak tertentu guna menambah pendapatan desa. Pendayagunaan aset desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan desa bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya.

Pemanfaatan tanah kas desa dapat menguntungkan pejabat desa apabila dimanfaatkan dengan baik, seperti halnya jika tanah tersebut disewakan tahunan maupun dimanfaatkan secara mandiri maka akan dapat

³⁵ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 *tentang Desa*

menjadi pendapatan tambahan desa. Desa mempunyai wewenang untuk menjalankan pemerintahannya sendiri utamanya dalam urusan keuangan desa, sumber pendapatan desa yang berasal dari pendapatan asli desa yang merupakan bentuk kemandirian suatu desa. Kekayaan desa yang berupa tanah kas desa sepenuhnya tidak bisa dilakukan pelepasan hak kepemilikan terhadap pihak luar kecuali demi kepentingan umum dan atas kesepakatan masyarakat sekitar. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa untuk kepentingan umum dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai dengan harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan nilai jual objek pajak (NJOP). Namun untuk penggantian rugi berupa uang harus dialokasikan untuk membeli tanah lain yang dirasa lebih baik dari segi wilayah maupun pemanfaatannya di desa setempat.

Tanah Kas Desa dimanfaatkan oleh pemerintah desa guna kepentingan penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan sarana dan prasarana suatu desa. Masyarakat juga dapat menikmati pemanfaatan tanah kas desa tersebut apabila dikelola dengan baik dan benar serta dengan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Pengelolaan tanah kas desa menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 adalah rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahan, penatausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

1) Perencanaan

Dalam perencanaan melibatkan seluruh *stack-holder* yang ada di desa, yang bertujuan untuk pembangunan tersentuh langsung oleh masyarakat dengan cara musyawarah desa terlebih dahulu.

2) Pengadaan

Pengadaan tanah bagi pelaksana pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh pemerintah dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Seperti halnya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Artinya dalam setiap norma yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus mengacu pada prinsip-prinsip yang ada.³⁶

3) Penggunaan

Penggunaan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah desa dan atau oleh aparatur maupun kepala desa dengan sepengetahuan masyarakat,

³⁶ Muwahid, *Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Studi Keislaman, 2016

dalam menggunakan aset desa guna menambah pendapatan asli desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi.³⁷

4) Pemanfaatan

Pemanfaatan aset desa merupakan salah satu optimalisasi terhadap penggunaan aset disamping meningkatkan pelayanan terhadap kepentingan masyarakat, menambah penghasilan pendapatan desa, serta meningkatkan kemakmuran masyarakat. Pemanfaatan kekayaan desa tidak dapat dipisahkan dari rincian objek hasil pemanfaatan atau pendayagunaan pengelolaan aset desa dalam upaya meningkatkan kesejahteraan pendapatan desa. Pemerintah desa dan masyarakat dapat bersama-sama dalam pemanfaatan aset desa tersebut guna untuk menambah pendapatan di desa yang bertujuan untuk menunjang kebutuhan desa.³⁸

5) Pengamanan

Pengamanan aset desa merupakan proses yang dilakukan pemerintah desa serta masyarakat guna melakukan pengamanan terhadap aset desa dalam bentuk fisik, hukum, dan administratif.³⁹

³⁷ *Ibid*

³⁸ *Ibid*

³⁹ *ibid*

6) Pemeliharaan

Pemeliharaan aset desa baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dilakukan secara bersama-sama, kemudian jika membutuhkan pendanaan yang besar dimasukkan dalam rencana penganggaran sedangkan aset yang tidak bergerak secara spesifik pemeliharaan ringan dilakukan secara bersama-sama antara masyarakat dengan pemerintah desa yang mengelola aset tersebut.

7) Penghapusan

Penghapusan merupakan kegiatan meniadakan aset desa dari buku data inventaris desa dengan keputusan kepala desa guna membebaskan pengelolaan barang, penggunaan barang, serta kuasa pengguna barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.

8) Pemindah tangan

Pemindah tangan merupakan kegiatan pengalihan kepemilikan barang milik desa yang disahkan oleh kepala desa dan diketahui oleh masyarakat, pemindah tangan termasuk dalam lingkup pengelolaan barang milik desa.

9) Penatausahaan

Sebelum masuk pada tahap laporan, pengelolaan aset desa harus memiliki pembukuan, inventarisasi dan pelaporan. Dalam pembukuan ini, selalu dibuat pada setiap kegiatan yang dilakukan. Tata usaha yang

sekarang ini kita laksanakan, kepala urusannya meliputi kepala urusan pembangunan, kepala urusan umum, dan kepala urusan pemerintahan penatausahaan pengelolaan aset desa terlebih dahulu dilakukan pembukuan dalam proses pembukuan ini dilakukan terlebih dahulu perhitungan aset, kemudian pencatatan setelah itu masuk dalam laporan pembukuan.

10) Pelaporan

Dalam pelaporan keuangan disusun untuk menyediakan informasi yang relevan terkait dengan keuangan dan seluruh transaksi yang dilakukan oleh pemerintah daerah selama satu periode.

11) Penilaian

Penilaian merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh aparatur desa dan masyarakat guna melakukan pengukuran yang didasari oleh data atau fakta yang bersifat objektif dan relevan dengan menggunakan metode tertentu.

12) Pengawasan dan pengendalian

Beberapa pihak bersama-sama bersinergi dalam pelaksanaan pengawasan dan pengendalian guna menghindari penyimpangan perencanaan maupun pengelolaan aset yang dimiliki daerah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Bandungrejo, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara

Tanah Kas Desa merupakan salah satu aset desa yang menjadi salah satu sumber pendapatan mandiri desa, di satu sisi Tanah Kas Desa juga dapat menjadi faktor kemakmuran suatu masyarakat desa, dalam pelaksanaannya tanah kas desa sering kali dimanfaatkan serta dikelola dengan berbagai cara, salah satunya yakni dengan disewakan kepada pihak luar maupun kepada masyarakat sendiri.

Mayoritas pekerjaan masyarakat Desa Bandungrejo merupakan seorang petani dan bekerja di bidang industri konveksi, keberadaan Tanah Kas Desa tentunya menguntungkan petani dan masyarakat yang memanfaatkan tanah tersebut sebagai kebun untuk bercocok tanam, sehingga pengelolaan tanah kas desa yang baik akan menguntungkan masyarakat setempat yakni dalam upaya peningkatan taraf kemakmuran masyarakat dalam berbagai sector. Pengelolaan tanah kas desa yang benar juga memberikan keuntungan desa melalui pendapatan yang masuk dari sewa tanah kas desa tersebut.

Pelaksanaan sewa menyewa Tanah Kas Desa dilakukan dengan sistem lelang yang dibuat secara turun temurun dari sejak lama dan diwariskan dari generasi ke generasi dan dipertahankan dengan mengikuti norma-norma yang berlaku tanpa melanggar ketentuan-ketentuan dalam hukum pertanahan nasional maupun hukum masyarakat adat, ketentuan lelang Tanah Kas Desa di Desa Bandungrejo mengikuti perkembangan hukum di Indonesia.

Dalam pelaksanaan Lelang sewa menyewa Tanah Kas Desa atau disebutnya Lelang Bondo Desa mempunyai beberapa aturan yang mengikat pada saat pelaksanaannya. Aturan tersebut mencakup syarat-syarat peserta lelang maupun ketentuan-ketentuan yang berlaku pada saat lelang bondo desa berlangsung. Adapun beberapa aturan atau tata tertib lelang bondo Desa Bandungrejo yang dikeluarkan pada tanggal 27 Nopember 2020, antara lain:⁴⁰

1. Peserta lelang adalah Warga Desa Bandungrejo yang sah secara administratif;
2. Pemenang Lelang adalah Penawar Tertinggi dalam lelang dan pembayaran secara kontan (Tunai) ;
3. Jumlah nominal penawaran lelang tingkatan naik Rp. 100.000,- keatas;
4. Pemenang Lelang berkewajiban membayar pajak (PBB);

⁴⁰ Wawancara dengan Yanto, Carik Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara pada tanggal 20 september 2021

5. Pemenang Lelang dianggap Sah apabila sudah melalui keputusan bersama semua peserta lelang dan ditandai dengan ketukan 3 kali oleh Juru Lelang;
6. Keputusan Juru Lelang tidak dapat diganggu gugat;
7. Hal-hal yang belum diatur dalam tata tertib diatas dapat ditinjau kembali dalam rangka perbaikan yang sebenar-benarnya.

Dalam pelaksanaan lelang sewa menyewa Tanah Kas Desa di Desa Bandungrejo terdapat beberapa aturan yang tidak diatur secara resmi karena mengikuti situasi serta kondisi yang ada, misalnya pelaksanaan lelang tanah kas desa tersebut harus melalui musyawarah desa terlebih dahulu, serta pelaksanaan lelang dilaksanakan pada hari jum'at di bulan tertentu dengan alasan mayoritas Warga Desa Bandungrejo yang bekerja sebagai petani dan industri konveksi tidak bekerja pada hari jumat dengan tujuan agar diharapkan seluruh warga ikut andil dalam pelaksanaan lelang bondo desa tersebut agar terciptanya keterbukaan. kemudian dalam jangka waktu berlakunya sewa menyewa tanah kas desa tersebut yakni satu tahun dengan dihadiri oleh Muspika. Muspika meliputi, Pegawai kecamatan, Polsek, dan Koramil.

Masyarakat sekitar juga hadir dalam pelaksanaan lelang tersebut baik yang akan mengajukan pelelangan maupun masyarakat biasa. dimana Masyarakat sekitar dan Muspika berperan sebagai saksi dalam proses lelang tanah kas desa tersebut. Pada pelaksanaannya beberapa hari sebelum lelang

berlangsung biasanya pegawai desa melalui RT telah memberikan pengumuman terkait lelang tersebut melalui Masjid dan Mushola sekitar.⁴¹

Dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa tahapan-tahapan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo yang telah dilaksanakan secara baik dan benar dengan mengedepankan aspek-aspek *Good Governance* yakni transparansi, akuntabilitas, dan profesional. Tahapan-tahapan tersebut antara lain:⁴²

- 1) Pemerintah Desa melakukan musyawarah desa diikuti oleh Kepala Desa Bandungrejo serta Pegawai Desa Bandungrejo;
- 2) Pemerintah Desa menyusun kepanitiaan lelang;
- 3) Pemerintah Desa membuat tata tertib dan melakukan sosialisasi kepada Masyarakat Desa Bandungrejo;
- 4) Tahapan pelaksanaan lelang;
- 5) Pemilihan Pemenang Lelang dengan disaksikan masyarakat;
- 6) Penandatanganan akta di bawah tangan oleh Pemenang Lelang dan Kepala Desa.

Pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Bandungrejo biasanya mencakup tanah persawahan dan perkebunan yang dimiliki oleh desa yang

⁴¹ Wawancara dengan Yanto, Carik Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara pada tanggal 20 september 2021

⁴² Wawancara dengan Yanto, Carik Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara pada tanggal 20 september 2021

terbagi-bagi di berbagai tempat baik di dalam desa maupun di luar wilayah desa yang terdiri dari beberapa blok, antara lain:⁴³

1. Wetan ubin 1;
2. Wetan ubin 2;
3. Wetan ubin 3;
4. Ubinan 1;
5. Ubinan 2;
6. Ubinan 3;
7. Sabuk janur 1;
8. Sabuk janur 2;
9. Kotakan (3 kotak);
10. Waduk;
11. Pedalangan 1 kidul;
12. Pedalangan 2 lor;
13. Bayan parimono.

Dalam pelaksanaan lelang bondo desa di Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten jepara, peran juru lelang sangat menentukan keberhasilan lelang bondo deso tersebut, karena segala bentuk pengesahan akan lelang tersebut berada di tangan juru lelang. Juru Lelang

⁴³*Ibid*

menjadi satu-satunya penghubung kesepakatan lelang antara pihak atau masyarakat yang akan melelang dengan pemerintah desa.

B. Problematika Pelaksanaan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Bandungrejo, Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tentunya memiliki akibat hukum di dalamnya, sehingga segala sesuatu yang disebut di dalam perjanjian sewa menyewa yang berupa hak-hak dan kewajiban harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian dalam sewa menyewa. ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara yang dikeluarkan pada tanggal 27 antara lain:⁴⁴

1) Peserta Lelang adalah Warga Desa Bandungrejo

Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo, peserta lelang haruslah merupakan warga asli Desa Bandungrejo secara administratif, secara administratif artinya warga tersebut terdaftar sebagai warga yang sah di dalam wilayah Desa Bandungrejo yang terikat oleh hukum negara Republik Indonesia. Dimana dapat dibuktikan dengan menunjukkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau surat-surat lainnya yang

⁴⁴ Wawancara dengan Yanto, Carik Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara pada tanggal 20 september 2021

membuktikan bukti kependudukan warga tersebut. Kemudian untuk pelaksana sewa menyewa tanah kas desa tersebut haruslah merupakan Pegawai Desa di Desa Bandungrejo dalam hal ini merupakan tugas Juru Lelang yang ditunjuk oleh Desa.

- 2) Pemenang Lelang adalah Penawar Tertinggi dalam lelang dan pembayaran secara kontan (tunai)

Pemenang Lelang merupakan Warga Desa Bandungrejo yang melakukan pengajuan terhadap lelang dengan penawaran tertinggi sehingga warga tersebut telah dinyatakan sebagai Pemenang Lelang dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Bandungrejo. Kemudian dalam proses penmbayaran lelang tersebut dilakukan secara kontan, dan tidak diperkenankan dengan sistem kredit, karena dana hasil lelang tersebut nantinya akan langsung dimasukkan oleh Pemerintah Desa Bandungrejo ke dalam Pendapatan Asli Desa (PAD).

- 3) Jumlah nominal penawaran lelang tingkatan naik Rp.100.000,- keatas
Dalam proses pengajuan penawaran lelang, peserta lelang diwajibkan melakukan pengajuan atas lelang tersebut dengan nominal selisih diatas Rp.100.000,- dengan alasan agar dalam proses perhitungan akhir nantinya akan mempermudah Pemerintah Desa untuk melakukan perhitungan Pendapatan Asli Desa (PAD). Di sisi lain tingkatan dengan nominal Rp.100.000,- keatas juga dimaksudkan agar dalam pelaksanaan lelang tersebut masyarakat yang tidak mengikuti penawaran lelang lebih antusias,

sehingga dapat ikut serta dalam meramaikan pelelangan tersebut dan membuat pelaksanaan lelang tersebut lebih bergengsi. Besaran biaya lelang tanah kas desa di Desa Bandungrejo setiap tahunnya meningkat, berdasarkan wawancara dengan Pegawai Desa Bandungrejo, pada tahun 2021 besaran biaya lelang berkisar antara 15 juta sampai dengan 20 juta tergantung pada lokasi dan besaran tanah sewa.

4) Pemenang Lelang berkewajiban membayar Pajak (PBB)

Pengertian pajak disini artinya pembebanan biaya pajak tanah setiap tahunnya dialihkan kepada pemenang lelang. Pemenang Pajak berkewajiban membayarkan pajak yang awalnya dibebankan kepada Pemerintah Desa pada setiap tahunnya, pengalihan pajak atas tanah tersebut dimaksudkan agar penerimaan Pendapatan Asli Desa di Desa Bandungrejo tidak mengalami pengurangan dari pajak tahunan. Besaran biaya pajak yang dibebankan kepada Pemenang Lelang berkisar antara Rp.80.000,- sampai dengan Rp.100.000,- mengikuti besaran luas tanah yang disewakan.

5) Pemenang Lelang dianggap Sah apabila sudah melalui keputusan bersama semua peserta lelang dan ditandai dengan ketukan 3 kali oleh Juru Lelang

Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo, peran Juru Lelang dianggap paling berpengaruh dalam lelang tanah kas desa di Desa Bandungrejo, karena saat pelaksanaan lelang tersebut keputusan akhir berada di tangan Juru Lelang, Juru lelang merupakan seseorang yang diperintah oleh desa untuk mengawal jalannya lelang.

Kehadiran seluruh Peserta Lelang juga mempengaruhi kesepakatan lelang tersebut utamanya Masyarakat Desa Bandungrejo. Selain Juru Lelang, peran serta Muspika juga penting pada saat kesepakatan berlangsung, muspika menjadi saksi dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Bandungrejo bersama dengan Masyarakat dan Pegawai Desa Bandungrejo.

Keputusan akhir kesepakatan lelang tanah kas desa di Desa Bandungrejo ditandai dengan ketukan palu tiga kali oleh Juru Lelang serta disaksikan secara langsung oleh masyarakat dan pejabat daerah lainnya. Ketukan tersebut menjadi akhir dari pembukaan penawaran yang diajukan oleh Peserta Lelang.

- 6) Keputusan Juru Lelang tidak dapat diganggu gugat
Keputusan akhir lelang yang berupa ketukan sebanyak tiga kali oleh Juru Lelang bersifat mutlak dan tidak dapat ditawar oleh oleh Peserta Lelang. Keputusan tersebut menjadi tanda berakhirnya tawar menawar lelang tanah kas desa di Desa Bandungrejo.
- 7) Hal-hal yang belum diatur dalam tata tertib diatas dapat ditinjau kembali dalam rangka perbaikan yang sebenar-benarnya.

Dengan perkembangan zaman seperti sekarang ini membuat situasi dapat berubah sewaktu-waktu, begitupun juga dengan Peraturan yang dibuat oleh Pemerintah Desa Bandungrejo dalam memberlakukan peraturan lelang tanah kas desa. Peraturan tersebut bergerak mengikuti perkembangan hukum di Indonesia dan perubahan zaman.

Peraturan terkait lelang tanah kas desa tersebut bersifat dinamis, seperti halnya peraturan terkait harga sewa maupun besaran pajak yang diatur, serta peraturan-peraturan lainnya seperti hari pelaksanaan lelang yang pada awalnya harus dilakukan pada hari jumat mengikuti kebiasaan adat yang sudah berlaku secara turun temurun, namun pada pelaksanaannya seperti sekarang ini sering kali berubah-ubah dengan alasan kesiapan Pemerintah Desa maupun hambatan-hambatan lainnya.

Petunjuk Ketentuan pelaksanaan lelang di Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara yang telah disebutkan diatas telah memenuhi ketentuan yang merujuk pada Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/ PMK.06/2010.⁴⁵ dalam Peraturan Menteri tersebut menjelaskan beberapa aturan-aturan pokok terkait Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo termasuk dalam bentuk perjanjian dalam hal ini perjanjian di bawah tangan yang saling memberikan sesuatu hal, yaitu penyewa memberikan uang pembayaran sewa, sedangkan Pemerintah Desa selaku pihak yang menyewakan memberikan manfaat dari sebidang tanah yang disewakannya, dimana pelaksanaan sewa menyewa tersebut sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 1548 KUHPerdara mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu

⁴⁵ Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/ PMK.06/2010

kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu, orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Kemudian pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo sudah memenuhi syarat-syarat sah sebuah perjanjian, pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa tersebut telah memenuhi persyaratan yang telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; dan (4) Suatu sebab yang halal.

Meskipun bukti perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo menggunakan akta di bawah tangan, namun pembuktian perjanjian tersebut dianggap sudah cukup sebagai bukti adanya transaksi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, dalam Pasal 1570 KUHPerdara menyebutkan bahwa jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu. Kemudian dalam Pasal 1875 KUHPerdara juga menerangkan bahwa:

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”

Penggunaan akta di bawah tangan dinilai lebih efektif dan efisien, dimana dalam pelaksanaannya tidak memakan biaya yang lebih serta tanpa melibatkan proses yang bertele-tele. Meski Undang-Undang mengakui akta di bawah tangan sebagai alat bukti tertulis yang sah, namun perjanjian di bawah tangan dapat disangkal oleh para pihak seperti halnya yang tertuang dalam Pasal 1876 KUHPerdata yang berbunyi:

“Barangsiapa dihadapi dengan suatu tulisan di bawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkiri tanda tangannya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili”.

Terdapat beberapa hal yang dapat menjadi alasan seseorang memungkiri atau menyangkal suatu perjanjian yang dibuat di bawah tangan, antara lain:

- a. Surat perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat (menolak secara mutlak);
- b. Surat perjanjian tersebut tidak ditandatangani olehnya (bukan tandatangannya);
- c. Waktu penandatanganan tidak sesuai dengan aslinya;

d. Isi dalam surat perjanjian tersebut terdapat perbedaan dengan pada saat ditandatangani.⁴⁶

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo tentunya terdapat problematika yang sering muncul pada saat perjanjian tersebut dilaksanakan. Problematika tersebut dapat berupa permasalahan yang sepele maupun permasalahan yang tergolong dalam perbuatan melawan hukum. Perbuatan hukum dalam hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Problematika dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo tentunya dapat disikapi dengan bijak oleh pemerintah desa maupun oleh pihak-pihak yang bermasalah, pihak-pihak yang bermasalah biasanya melakukan perbuatan wanprestasi pada saat berjalannya sewa menyewa tanah kas desa tersebut. Wanprestasi pada dasarnya merupakan perbuatan ingkar janji. Menurut Harahap (1986) wanprestasi merupakan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut sepatasnya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk menyerahkan atau membayar ganti kerugian (*schadevergoeding*),

⁴⁶ <https://arkokanadianto.com/2017/05/kelemahan-pembuktian-perjanjian-bawah-tangan/> , diakses pada tanggal 26 september pukul 08.30

atau dengan adanya wanprestasi oleh satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.⁴⁷ Menurut R. Setiawan, wanprestasi mempunyai beberapa bentuk, yakni:⁴⁸

- 1) Tidak memenuhi sama sekali;
- 2) Terlambat memenuhi prestasi;
- 3) Memenuhi prestasi tidak baik.

Wanprestasi menimbulkan berbagai macam akibat hukum yang ditimbulkan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi serta membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk melakukan tuntutan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberi ganti kerugian, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena perbuatan wanprestasi tersebut.

Adapun akibat hukum yang ditimbulkan dari perbuatan wanprestasi dalam suatu perjanjian sebagai berikut ini:

- a. Debitur berkewajiban membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUHPerdara)
- b. Jika dalam suatu perjanjian terdapat timbal balik, maka kreditur dapat menuntut pembatalan atau dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara)

⁴⁷<http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi/>, diakses pada tanggal 26 september 2021, pukul 20.00

⁴⁸ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Jakarta, 1997, hlm. 181

- c. Resiko dalam perikatan untuk memberikan sesuatu beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara)
- d. Debitur berkewajiban memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara)
- e. Debitur berkewajiban membayar biaya perkara jika diperkarakan di depan muka Pengadilan Negeri, dan jika debitur dinyatakan bersalah.

Problematika dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo berupa ingkar janji pihak penyewa dan tidak sesuai dengan perjanjian di bawah tangan yang telah disetujui, dimana pada saat pelaksanaan sewa menyewa ternyata pihak penyewa tidak kunjung mengembalikan tanah sewaan dalam hal ini adalah sawah.⁴⁹ Penyewa telah mengembalikan tanah yang disewanya karena menunggu panen sawah yang digarapnya, sehingga berimbas pada sistem pengelolaan tanah kas desa yang berada di bawah naungan Pemerintah Desa Bandungrejo. Keterlambatan pengembalian obyek sewa tersebut mengakibatkan Pemerintah Desa Bandungrejo kesulitan dalam mengatur ulang proses pelaksanaan lelang sewa menyewa tanah kas desa yang harus dilaksanakan pada setiap tahunnya demi menunjang pendapatan asli desa.

Dalam penyelesaiannya, Pemerintah Desa Bandungrejo mengundang pihak yang melakukan keterlambatan dalam pengembalian tanah kas desa

⁴⁹ Wawancara dengan Yanto, Carik Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara pada tanggal 20 september 2021

tersebut, turut serta beberapa saksi di dalamnya, kemudian dalam pertemuan tersebut Pemerintah Desa Bandungrejo merangkul pihak yang melakukan pelanggaran agar terciptanya keharmonisan antara Pemerintah Desa dan Masyarakat Desa. Penyeselaian dilakukan secara musyawarah dengan mengedepankan kebijaksanaan yang adil dan beradab agar terciptanya mufakat yang baik.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara, peneliti dapat menyimpulkan beberapa kesimpulan pokok pembahasan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian di bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo merupakan agenda tahunan Pemerintah Desa Bandungrejo atas perintah Pemerintah Daerah guna menopang kesejahteraan Desa Bandungrejo sendiri maupun demi menunjang kemandirian masyarakat desa, sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo menjadi salah satu sumber pendapatan asli Desa Bandungrejo. Hasil dari lelang sewa menyewa tanah kas desa sepenuhnya dimasukkan ke dalam anggaran desa dan bagi pendapatan tambahan pegawai desa yang berwenang atas tanah kas desa tersebut. Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo

Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara telah mengedepankan asas keterbukaan dan profesionalitas. Dimana pelaksanaan lelang tanah kas desa tersebut dibuat secara terbuka dan dapat disaksikan serta diikuti oleh Masyarakat Desa Bandungrejo agar masyarakat juga ikut andil dalam pelaksanaan lelang tanah kas desa di Desa Bandungrejo.

2. Problematika yang sering muncul dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo meliputi wanprestasi dan permasalahan kecil lainnya, seperti kesalahan penulisan tanggal maupun lainnya yang tidak terlalu merugikan antar pihak. Permasalahan-permasalahan tersebut dapat diatasi oleh Pemerintah Desa Bandungrejo dengan cara musyawarah untuk mufakat.

B. Saran

1. Bagi pembaca, diharapkan penelitian ini dapat menjadi media informasi bagi pembaca ataupun peneliti selanjutnya agar dapat dikembangkan kembali terkait pelaksanaan perjanjian di bawah tanagan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Bandungrejo maupun desa-desa lainnya di daerah lainnya.
2. Bagi Warga Desa Bandungrejo, penelitian ini diharapkan agar terciptanya harmonisasi antar warga khususnya terkait pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa yang sudah menjadi agenda tahunan yang dilaksanakan di Desa Bandungrejo, serta diharapkan perubahan yang lebih baik atas

peraturan sewa menyewa tanah kas desa agar masyarakat lebih mudah memahami peraturan-pertaturan yang ada saat ini atau mungkin masih banyak masyarakat yang belum mengetahui mengenai sewa menyewa tanah kas desa ini. Diharapkan tidak ada lagi pelanggaran-pelanggaran yang berlawanan dengan hukum yang ditimbulkan atas ketidaktahuan masyarakat akan peraturan-peraturan yang berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

AL-QURAN

A. Buku

Hadikusumo, Hilman. 1994, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni

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

Kartasapoetra, R.G., Kartasapoetra, A.G. 1984. , *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Bandung: Bina Aksara.

Salim, 2008, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Jakarta : Sinar Grafika.

Setiawan. R, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta.

Soekanto, Soerjono 1988. *Pengantar penelitian hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.

Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R. 1992. *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*. Jakarta: PT Pradnya Paramita.

Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.

Sumardi Suryabrata, 2012, *Metode penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers.

Supriyadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sutarno, 2008, *Aspek-aspek Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Victor, Idil., *Permasalahan Pokok Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, Malang: Liberty Press.

B. Peraturan Perundang-Undang

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

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014, Tentang desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan aset desa.

Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 22 tahun 1996, tentang pengelolaan dan pengembangan Tanah Kas Desa.

C. Jurnal, Makalah, dan Artikel

Gumanti,R,Syarat Sahnya perjanjian ditinjau dari KUHPerdara, Retna Gumanti Abstrak. Jurnal Pelangi Ilmu, 2012.

Muwahid, Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Studi Keislaman, 2016.

Oliver, J., jurnal : Evaluasi Bauran Promosi Dalam Meningkatkan Loyalitas Pelanggan Claine, 2017.

D. Internet

<https://raharja.ac.id/2020/11/08/data-sekunder/>

<https://suduthukum.com/2017/07/pengertian-sewa-menyewa.html>

<https://litigasi.co.id/hukum-perdata/20/kontrak-menurut-ahli>

<https://suduthukum.com/2017/07/pengertian-sewa-menyewa.html>

<https://ex-school.com/artikel/syarat-dan-rukun-sewa-menyewa-dalam-islam>

<https://pkebs.feb.ugm.ac.id/2018/10/25/sewa-menyewa-dalam-hukum-islam/>

<https://kalinyamatan.jepara.go.id/kelurahan-desa-bandungrejo-kodepos-59467/>

https://id.wikipedia.org/wiki/Bandungrejo,_Kalinyamatan,_Jepara#Geografis

<http://www.dppferari.org/pengertian-bentuk-penyebab-dan-hukum-wanprestasi>

<https://arkokanadianto.com/2017/05/kelemahan-pembuktian-perjanjian-bawah-tangan/>

<https://kbbi.kemendikbud.go.id>.



