

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA  
DENGAN SISTEM LELANG DI DESA TUTUP KECAMATAN  
TUNJUNGAN KABUPATEN BLORA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh :

FAJAR GRANDIS NUR ROHIM  
30301800151

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

**2022**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KASDESA  
DENGAN SISTEM LELANG DI DESA TUTUP KECAMATAN  
TUNJUNGANKABUPATEN BLORA**



Diajukan Oleh :

**FAJAR GRANDIS NUR ROHIM**  
**30301800151**

Pada tanggal, 25 Februari 2022

telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Amin Purnawan', is written over the text of the supervisor.

**DR.H Amin Purnawan..S.H.,CN.,M.Hum**  
**NIDN: 06-0612-6501**


**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA**  
**DENGAN SISTEM LELANG DI DESA TUTUP KECAMATAN**  
**TUNJUNGAN KABUPATEN BLORA**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

FAJAR GRANDIS NUR ROHIM  
30301800151

Telah dipertahankan dihadapan penguji  
Pada tanggal 23 Agustus 2022  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan Lulus


Tim Penguji Ketua

  
Dr. Deny Suwondo, S.H., M.H.  
NIDN : 06-1710-7601

Anggota Penguji I

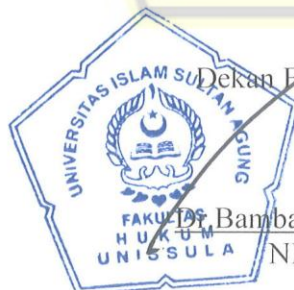
  
Dr. Winanto S.H., M.H.  
NIDN : 06-1805-6502

Anggota Penguji II

  
Dr. H Amin Purnawan, S.H., S.p.N.M.Hum  
NIDN : 06-0612-6501

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum Unissula



  
Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.  
NIDN : 06-077-7601

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fajar Grandis Nur Rohim

NIM : 30301800151

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa Karya Penulisan Hukum yang berjudul: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG DI DESA TUTUP KECAMATAN TUNJUNGAN KABUPATEN BLORA”**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 16 Agustus 2022

Yang menyatakan,



Fajar Grandis Nur Rohim

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fajar Grandis Nur Rohim

---

NIM : 30301800151

---

Program Studi : Ilmu Hukum

---

Fakultas : Fakultas Hukum

---

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi/ \* dengan judul :  
**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA  
DENGAN SISTEM LELANG DI DESA TUTUP KECAMATAN  
TUNJUNGAN KABUPATEN BLORA**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 6 September 2022



Fajar Grandis Nur Rohim

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto

أَنْشُرُوا قِيلَ وَإِذَا ط لَكُمْ اللَّهُ يَفْسَحِ فَأَفْسَحُوا الْمَجْلِسِ فِي تَفْسَحُوا لَكُمْ قِيلَ إِذَا ءَامَنُوا الَّذِينَ يَأْيَهَا  
خَبِيرٌ تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ َ دَرَجَتِ الْعِلْمِ أَوْثُوا وَالَّذِينَ مِنْكُمْ ءَامَنُوا الَّذِينَ اللَّهُ يَرْفَعِ فَأَنْشُرُوا

Hai orang-orang beriman apabila dikatakan kepadamu: "Berlapang-lapanglah dalam majlis", maka lapangkanlah niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan: "Berdirilah kamu", maka berdirilah, niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.

QS Al mujadalah : 11

Skripsi ini penulis persembahkan  
kepada :

- Allah SWT
- Bapak Jatmiko dan Ibu sulasminingsih yang tercinta
- Kakak Afifur dan Adik Satria yang penulis sayangi

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji syukur selalu kita panjatkan kepada kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG DI DESA TUTUP KECAMATAN TUNJUNGAN KABUPATEN BLORA”**. Shalawat serta salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di yaumul akhir. Penulisan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh Gelar Sarjana Hukum serta merupakan persyaratan akhir penulis untuk menyelesaikan program studi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik atas bantuan dari banyak pihak, dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan secara moriil maupun materiil baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung.

Haturan terima kasih ini penulis sampaikan untuk :

1. Kedua orang tua penulis Bapak Jatmiko dan Ibu Sulasminingsih tercinta yang telah ada untuk penulis dalam keadaan apapun
2. Bapak Dr. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.H. dan Bapak Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I dan Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak DR.H Amin Purnawan.,S.H.,CN.,M.Hum selaku dosen pembimbing yang banyak memberikan arahan dan nasehat kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Dr Hj Aryani Witasari.,S.H.,M.Hum selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Sekretaris Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
7. Bapak Dr. R Sugiharto S.H.,M.H selaku Dosen Wali yang senantiasa memberikan saran, bimbingan serta motivasi.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Fakultas Hukum yang sabar dalam menyampaikan ilmu dan membantu penulis selama berkuliah disini.
9. Terimakasih kepada bapak Kokok Sungkowo yang telah bersedia menjadi Narasumber dan menjadi teman diskusi dalam membedah Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang Di Desa Tutup Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora yang menjadi bahan dalam penelitian ini.
10. Teman-Teman dan sahabat yang selalu memberikan suport selamam menyelesaikan perkuliahan.

Penulis berharap adanya kritik dan saran guna memperbaiki skripsi ini agar menjadi lebih baik, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan.

Semarang, 16 Agustus 2022

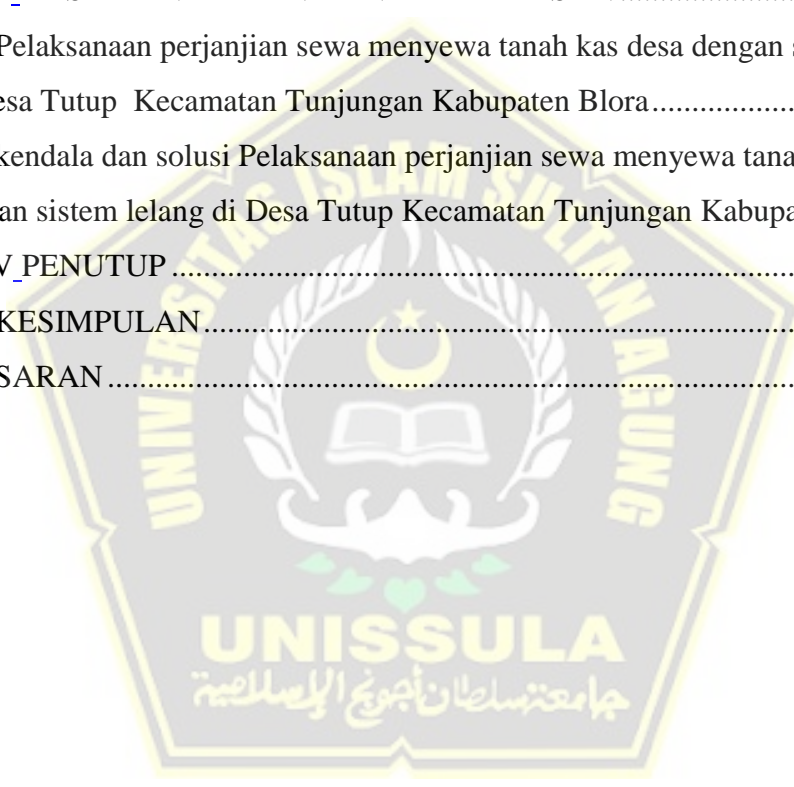
FAJAR GRANDIS NUR ROHIM



## DAFTAR ISI

|  |     |
|--|-----|
| HALAMAN JUDUL .....  | i   |
| LEMBAR PENGESAHAN .....  | ii  |
| HALAMAN PENGESAHAN .....   | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....                                  | iv  |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....                    | v   |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....  | vi  |
| KATA PENGANTAR .....   | vii |
| DAFTAR ISI.....  | ix  |
| ABSTRAK.....   | xi  |
| ABSTRACT.....  | xii |
| BAB I PENDAHULUAN.....   | 1   |
| A. LATAR BELAKANG .....  | 1   |
| B. RUMUSAN MASALAH.....  | 9   |
| C. TUJUAN PENELITIAN.....  | 9   |
| D. MANFAAT PENELITIAN.....   | 10  |
| E. TERMINOLOGI.....  | 11  |
| F. METODE PENELITIAN.....  | 12  |
| F. SISTEMATIKA PENULISAN.....                                      | 17  |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....                                      | 19  |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....                           | 19  |
| 1. Pengertian Perjanjian.....                                      | 19  |
| B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa menyewa.....              | 32  |
| 1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa .....                        | 32  |
| 2. Subjek dan Objek dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....             | 34  |
| 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa..... | 38  |
| 4. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa.....                        | 39  |
| 5. Risiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....                      | 40  |
| C. Tinjauan Umum lelang .....                                      | 41  |
| 1. Pengertian Lelang.....  | 41  |
| 2. Syarat bagi pelelangan .....                                    | 43  |

|  |           |
|--|-----------|
| 3. Asas-asas lelang .....  | 43        |
| 4. Peraturan lelang .....  | 44        |
| 5. Fungsi lelang .....   | 45        |
| 6. Jenis-jenis lelang .....  | 46        |
| D. Tinjauan Umum Tanah Kas Desa .....  | 47        |
| 1. Pengertian Tanah Kas Desa.....  | 47        |
| 2. Fungsi Tanah Kas Desa.....  | 49        |
| 3. Dasar Pengelolaa Tanah Kas Desa.....  | 52        |
| E. Perjanjian dalam Perspektif Islam.....  | 57        |
| 1. Perjanjian Menurut hukum Islam .....  | 57        |
| <b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>   | <b>65</b> |
| A. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora.....                | 65        |
| B. kendala dan solusi Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora. | 74        |
| <b>BAB IV PENUTUP .....</b>  | <b>81</b> |
| A. KESIMPULAN.....   | 81        |
| B. SARAN .....   | 82        |



## ABSTRAK

Di dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, maka perlu diadakannya suatu perjanjian antara pihak yang menyewakan dalam hal ini adalah Desa Tutup dengan pihak penyewa agar adanya suatu kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak tersebut. Bentuk perjanjian sewa menyewa tersebut mengatur ketentuan hak dan kewajiban para pihak, serta pola penyelesaian antara desa tutup dengan penyewa ketika terjadi permasalahan keterlambatan pembayaran dan kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian menjadi kajian penulis di dalam penelitian ini. Penelitian ini dibuat bertujuan agar mengetahui bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa tanah kas desadi Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum yuridis sosiologis. Penelitian hukum Yuridis adalah penelitian yang fokus pada kajian tertulis yaitu dengan cara meneliti bahan pustaka, peraturan perundangundangan, keputusan pengadilan maupun teori hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Sedangkan penelitian hukum sosiologis adalah suatu penelitian yang dilakukan oleh penulis secara langsung di lapangan yaitu dengan melakukan observasi terhadap perjanjian pelaksanaan sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora..

Berdasarkan hasil penelitian pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora adalah Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora dimulai dari pemerintah desa menentukan susunan panitia lelang, kemudian membuat daftar tanah mana saja yang ikut dalam pelelangan, membuat tata tertib sistem pelelangan; tahap pengumuman, pelaksanaan pelelangan, pemilihan pemenang lelang, pemerintah desa mengeluarkan Surat Keputusan yang ditanda tangani oleh kepala desa Tutup, dan terakhir adalah pemenang lelang melakukan pembayaran sesuai sistem yang telah disepakati. Dan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang dilakukan di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora terdapat beberapa hambatan. Hambatan yang dimaksud adalah hambatan secara internal ialah Pihak penyewa lama bermaksud untuk menunggu hingga masa panen, kemudian menyerahkan lahan tanah tersebut kepada penyewa baru. Akan tetapi penyewa baru tidak ingin menunggu, dan menginginkan lahan tanah tersebut. Disinilah terjadinya perselisihan antara pihak penyewa lama dan penyewa baru sedangkan hambatan eksternal ialah Faktor yang menyebabkan petani mengalami kegagalan terhadap lahan sawah yang digarap salah satunya adalah faktor cuaca.

**Kata kunci:** *Perjanjian, Sewa-Menyewa, Tanah*

## ABSTRACT

In the implementation of the lease to rent village cash land in Tutup Village, Tunjungan District, Blora Regency, it is necessary to hold an agreement between the party who leases in this case is the Closing Village with the tenant party so that there is a legal certainty in the implementation of the agreement carried out by both parties. The form of the lease agreement regulates the provisions of the rights and obligations of the parties, as well as the pattern of settlement between the village closing and the tenant when there are problems with late payments and obstacles in implementing the agreement are the author's study in this study. This study was made to find out how the Implementation of the Lease Agreement for cash land in Tutup Village, Tunjungan District, Blora Regency.

The research method used in this writing is sociological juridical legal research. Juridical legal research is research that focuses on written studies, namely by examining library materials, laws and regulations, court decisions and legal theories related to the problems studied. Meanwhile, sociological legal research is a study conducted by the author directly in the field, namely by observing the agreement for the implementation of village cash land leases in Tutup Village, Tunjungan District, Blora Regency.

Based on the results of the research on the implementation of the village treasury land lease agreement in Tutup Village, Tunjungan District, Blora Regency, the implementation of the village treasury land lease agreement in Tutup Village, Tunjungan District, Blora Regency started from the village government determining the composition of the auction committee, then making a list of land whoever participates in the auction, establishes the rules for the auction system; the announcement stage, the auction implementation, the selection of the auction winner, the village government issues a Decision Letter signed by the Tutup village head, and finally the auction winner makes payments according to the agreed system. And in the implementation of the village treasury land lease agreement which was carried out in Tutup Village, Tunjungan District, Blora Regency, there were several obstacles. The obstacle in question is an internal obstacle, namely the old tenant intends to wait until the harvest period, then hand over the land to the new tenant. But the new tenants didn't want to wait, and wanted the land. This is where there is a dispute between the old tenants and the new tenants, while the external obstacle is the factor that causes farmers to experience failure on the paddy fields they cultivate, one of which is the weather factor.

**Keywords:** *Agreement, Lease-Lease, Land*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

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

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

Di seluruh Indonesia sifat masyarakatnya bertalian erat dengan hukum tanahnya. Jiwa rakyat dan tanahnya tidak dapat dipisah-pisahkan. Ini berarti

bahwa tiap perubahan dalam jiwa rakyat baik sebagai hasil pertumbuhan yang lama maupun sebagai akibat letusan revolusi, menghendaki juga perubahan dalam hukum tanah.

Demikian pula perubahan dalam hukum tanah jika dilaksanakan dengan konsekuen akan menimbulkan perubahan dalam jiwa rakyat dan bentuk masyarakatnya. Pembentukan sudah selayaknya memperhatikan bahwa tanah adalah pusaka bangsa, tanah adalah sumber kekuatan dan jaminan hidup bagi bangsa sejak purbakala sampai akhir zaman. Hukum tanah mengatur tentang hubungan antara manusia dengan tanah. Dengan demikian Hukum Tanah Indonesia mengatur tentang hubungan antara manusia, pemerintah yang mewakili negara sebagai badan hukum public maupun swasta termasuk badan keagamaan/badan social dan perwakilan negara asing dengan tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).<sup>1</sup>

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

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agrarian karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat, dan hukum adat adalah

---

<sup>1</sup> Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2015, Hal. 51

<sup>2</sup> *ibid.* Hal. 53

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

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

Asas hukum tanah pada tiap-tiap negara ada dasar hukumnya (*rechtbeginsel*) yang menerangkan bahwa semua tanah dalam negara yang tidak ada pemiliknya (*eigenaar*) adalah kepunyaan negara. Demikian juga hanya di Indonesia, tanah-tanah pekarangan dan benda tetap lainnya (*onroerendzaken*) tidak ada yang menguasainya, begitu juga barang-barang dari orang yang meninggal dunia tidak ada ahli warisnya atau yang kuasanya, adalah kepunyaan (milik negara).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Gramedia Digital Nusantara, Jakarta, 2017, hal.29

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

Dalam hal ini tanah juga terbagi menjadi tanah yang dimiliki oleh perangkat desa atau dalam istilah lain Tanah Kas Desa. Menurut Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa atau disebut Permendagri No 1/2016 bahwa Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial. Jadi, tanah desa tersebut dikelola dan dimanfaatkan untuk kepentingan umum dan kemakmuran masyarakat desa. Pasal 77 Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa atau disebut UU Desa menyatakan bahwa pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Tujuan utama dari pembangunan desa adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakatnya. Beragam usaha dikembangkan



untuk pencapaian tujuan tersebut. Tetapi seringkali usaha tersebut tidak sesuai dengan pencapaiannya, karena pendayagunaan yang berlebihan dalam mengejar target pembangunan tertentu dan juga terjadi pelanggaran norma-norma kehidupan masyarakat di pedesaan.<sup>4</sup>

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

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

Pasal 1319 KUHPerdata menyebutkan tentang 2 (dua) jenis perjanjian yaitu, perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian yang oleh undang-undang diberi nama khusus disebut perjanjian bernama, sedangkan

---

<sup>4</sup> HAW. Widjaja, *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli, Bulat dan Utuh*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 164

perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diberikan nama oleh undang-undang atau perjanjian yang belum memiliki aturan khusus di dalam undang-undang. Salah satu contoh perjanjian bernama adalah perjanjian sewa-menyewa. Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya dengan memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lainnya dengan jangka waktu dan harga sewa sesuai dengan kesepakatan antara keduanya.

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

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

Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>5</sup> Menurut Wirjono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>6</sup>

Pasal 44 UUPA disebutkan bahwa “Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa”. Yang dapat menggunakan hak sewa adalah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia (Pasal 45 UUPA). Hak sewa untuk bangunan menurut penjelasan Pasal 44 dan 45 UUPA dikatakan bahwa hak sewa sebenarnya juga hak pakai, tetapi karena mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri. Dalam pengertian hak

---

<sup>5</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016, hal.15

<sup>6</sup> Wirjono Projodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Yogyakarta, 2011, hal.26

sewa untuk bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanah yang disewa oleh seseorang/badan hukum itu dalam keadaan kosong untuk kemudian si penyewa mendirikan bangunan yang secara yuridis juga dimilikinya. Dengan kata lain, objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak penyewa adalah tanah bukanlah bangunan.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak lain membayar harga. Dalam hal itu, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kegunaannya. Penyerahan demikian hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewanya itu. Oleh karenanya, perjanjian sewa menyewa tergolong sebagai perjanjian timbal balik karena melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.<sup>7</sup>

Ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa secara rinci diatur di dalam Pasal 1548 KUHPerdara, dimana menurut Pasal 1548 KUHPerdara sewa menyewa adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”. Menurut ketentuan KUHPerdara, jika suatu waktu telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa dan

---

<sup>7</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2012, hal.169

apabila waktu tersebut belum berakhir maka pihak pemberi sewa tidak dapat memutuskan sewa menyewa tersebut berlaku juga sebaliknya.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin menjadikan pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa sebagai objek penelitian. Dalam penelitiannya penyusun memilih judul skripsi dengan judul penulisannya yaitu: **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG DI DESA TUTUP KECAMATAN TUNJUNGAN KABUPATEN BLORA”**

#### **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora?
2. Bagaimana kendala dan solusi Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora ?

#### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup.

2. Untuk mengkaji dan mengetahui lebih jauh bagaimana kendala dan solusi Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Manfaat penelitian ditinjau secara teoritis dan praktis adalah sebagai :

1. Secara teoritis

- a. Dapat diharapkan menjadi referensi oleh mahasiswa, dosen, dan masyarakat luas dalam menambah wawasan dan pengetahuan tentang pelaksanaan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup
- b. Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Masyarakat

Dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang terkait di dalam penelitian ini baik untuk Pelaksanaan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup.

- b. Bagi Mahasiswa

Dapat diharapkan menjadi referensi oleh mahasiswa, dosen, dan masyarakat luas dalam menambah wawasan dan pengetahuan Pelaksanaan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup.

## E. TERMINOLOGI

### 1. Perjanjian

Perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu..<sup>8</sup>

### 2. Sewa-menyewa

Pengertian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian para pihak yang saling mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang, dengan waktu dan pembayaran yang telah ditentukan dan disepakati keduanya .<sup>9</sup>

### 3. Tanah

Pengertian tanah menurut hukum adat adalah semua daratan, air, seperti danau, sungai, dan lain-lain, tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar dan juga termasuk binatang yang berada dalam wilayah tertentu. Dengan demikian pengertian tanah adalah permukaan bumi termasuk binatang yang ada dalam wilayah tertentu .<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal.123

<sup>9</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Jakarta, 2012, hal.51

<sup>10</sup> Diklat Hukum Agraria Indonesia, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2016, hal.44

4. Tanah kas

Tanah Kas Desa yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik, tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi/adat istiadat yang berkembang dan hidup di kalangan masyarakat, perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi tanah kas desa disuatu daerah.<sup>11</sup>

5. Lelang

Klien penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.<sup>12</sup>

## **F. METODE PENELITIAN**

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode yuridis sosiologis. Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan Perjanjian sewa menyewa. Sedangkan sosiologis digunakan untuk menganalisa bekerjanya ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai sewa-menyewa yang berlaku di masyarakat. Dengan demikian pendekatan yuridis sosiologis merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum

---

<sup>11</sup> <http://digilib.unila.ac.id/11435/3/BAB%20II.pdf> diakses pada hari Jumat, tanggal Februari 2022, pukul 13.50 WIB

<sup>12</sup> KBBI



yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat.<sup>13</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.<sup>14</sup>

## 3. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut :

### a. Bahan hukum Primer

Merupakan Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari narasumber di lapangan. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan responden, yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hlm.68.

<sup>14</sup> Sri Sumawarni, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, Semarang: UPT UNDIP Press, 2012, hlm.6.

<sup>15</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hlm.39.

Wawancara dilakukan dengan Kepala Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora

b. Bahan Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku referensi yang berkaitan dengan penelitian, juga arsip dan dokumen yang terkait.<sup>16</sup>

Data sekunder dikelompokkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan objek penelitian.

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria
- d) Buku 3 KUHperdata Pasal 1313 Perjanjian Sewa-Menyewa

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut adalah buku-buku referensi dan hasil karya ilmiah para sarjana meliputi makalah, artikel jurnal ilmiah

---

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm 39.

maupun artikel jurnal hukum, laporan penelitian, arsip dan dokumen serta bahan-bahan pustaka elektronik yang berkaitan dengan penulisan ini.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam Usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu :

### a. Data Primer

Untuk mengumpulkan data primer, peneliti dapat melakukan observasi, wawancara, *Focus Group Discussion (FGD)*, dan penyebaran kuesioner. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data primer yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- 1) Observasi, yaitu aktivitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya untuk mendapatkan informasi-

informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian. Observasi dilakukan terhadap perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa melalui sistem pelelangan di Desa Tutup.

- 2) Wawancara, yaitu kegiatan tanya-jawab secara lisan untuk memperoleh informasi. Bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan dalam tulisan, atau direkam secara audio, visual, atau audio visual. Wawancara merupakan kegiatan utama dalam kajian pengamatan. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara terhadap Bapak kepala Desa Tutup Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora.

b. Data Sekunder

Untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu dengan cara melakukan penelitian kepustakaan (library research) yaitu dengan mempelajari literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang akan diteliti. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang didapat serta dari internet.

Selain itu dilakukan studi dokumen, yang merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan

cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

## 5. Analisis Data

Data-data yang telah dikumpulkan oleh penulis kemudian dianalisis dengan deskriptif kualitatif metode. Sedangkan sistematika pembahasannya yaitu menggunakan metode deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari pernyataan umum ke pernyataan khusus..<sup>17</sup>

## F. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi tersebut diatas yang dibagi menjadi 4 (Empat) bab, yaitu:

### BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan lebih luas mengenai perjanjian sewa menyewa, seperti tinjauan umum Perjanjian, termasuk di dalamnya mengenai pengertian, bentuk dan syarat Perjanjian, Definisi perjanjian, syarat sah perjanjian, asas-

---

<sup>17</sup> Bambang Sunggono, *op.cit.*, hlm.126.

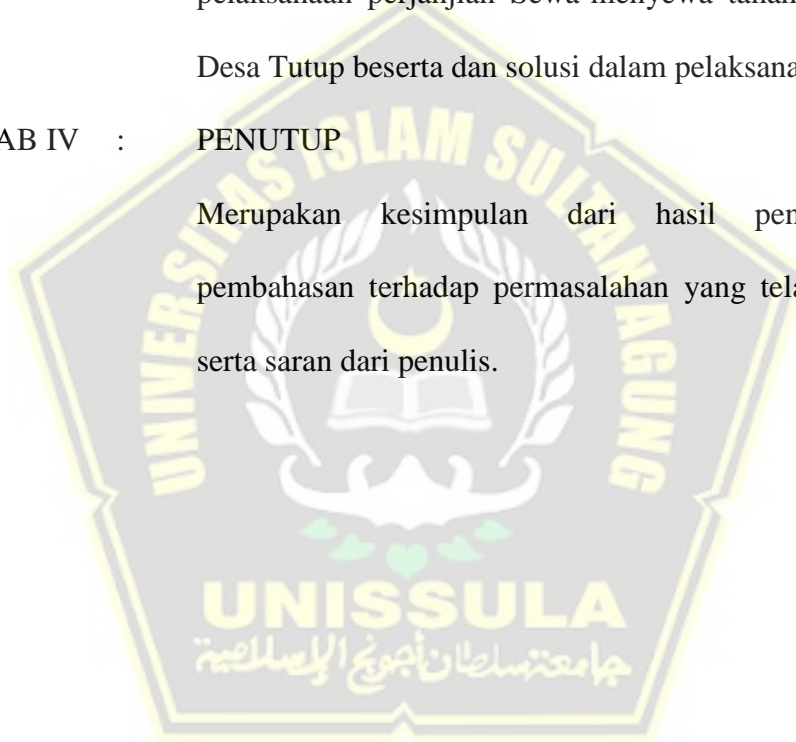
asas perjanjian, dan macam-macam perjanjian. Tinjauan umum mengenai sewa-menyewa, syarat dan rukun, dasar hukum, hak dan kewajiban para pihak, Tinjauan umum tanah dan risiko dalam sewa menyewa yang dijabarkan lebih luas dalam sudut pandang hukum perdata dan hukum Islam.

**BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisikan pokok permasalahan mengenai pelaksanaan perjanjian Sewa-menyewa tanah kas desa di Desa Tutup beserta dan solusi dalam pelaksanaanya.

**BAB IV : PENUTUP**

Merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian di dalam Buku III KUHPPerdata diatur di dalam pasal 1313 KUHPPerdata, yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dari definisi tersebut, menurut para ahli hukum dianggap kurang lengkap dan mengandung banyak kelemahan, kelemahan-kelemahan tersebut adalah<sup>18</sup>;

a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja

Hal ini dapat dilihat dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, dan bukan dari kedua pihak. Padahal dalam kehidupan sehari-hari disamping perjanjian sepihak juga dapat dijumpai suatu perjanjian dimana para pihaknya memiliki hak dan kewajiban.

b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa kesepakatan Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum. Kedua tindakan tersebut merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya kesepakatan atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Pengertian “perbuatan” sangat luas,

---

<sup>18</sup> Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, 2014, hlm 34

sementara maksud dari pengertian “perbuatan” dalam pasal 1313 KUHPerdata adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

c. Pengertian perjanjian terlalu luas

Pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdata dianggap terlalu luas karena dapat diartikan juga sebagai perjanjian perkawinan. Dalam perjanjian perkawinan disyaratkan ikut sertanya pejabat tertentu, sedangkan yang dimaksud perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdata ialah hanya hubungan antara kreditur dan debitur saja yang meliputi lapangan harta kekayaan.

d. Pengertian perjanjian tanpa menyebut tujuan

Dalam pasal 1313 KUHPerdata tidak disebutkan mengenai tujuan dari diadakannya suatu perjanjian, sehingga tidak jelas maksud para pihak mengikatkan dirinya tersebut. Atas dasar dan alasan-alasan tersebut diatas maka itulah para ahli hukum merasa perlu untuk merumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian. Menurut Prof. Subekti, S.H, Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>19</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana para pihak berdasarkan kata sepakat melaksanakan suatu hak dan kewajiban

---

<sup>19</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia, 2008 hlm. 19.



yang merupakan hubungan hukum dari adanya suatu perjanjian dan menimbulkan akibat hukum bagi kedua pihak tersebut. Selain istilah perjanjian, istilah kontak juga sering dipakai dalam praktek bisnis. Namun masih banyak orang-orang yang menganggap bahwa perjanjian dan kontak memiliki pengertian yang berbeda.

## 2. Jenis – jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian diantaranya adalah<sup>20</sup> :

- a. Berdasarkan hak dan kewajiban
  1. Perjanjian Sepihak  
Merupakan perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak, dan hanya ada hak pada pihak lain.
  2. Perjanjian timbal balik Perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak.
- b. Berdasarkan keuntungan yang diperoleh
  1. Perjanjian Cuma-Cuma Perjanjian yang memberikan keuntungan hanya pada satu pihak saja.
  2. Perjanjian Asas Beban Perjanjian atas prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- c. Berdasarkan Nama dan Pengaturan
  1. Perjanjian Bernama (Nominat)

---

<sup>20</sup> Ratna Artha Windari, , *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2015 hlm. 27

Kontrak nominat merupakan perjanjian yang dikenal dalam pasal 1319 KUHPerdara. Pasal 1319 KUHPerdara berbunyi: “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini atau bab yang lalu”.

## 2. Perjanjian Tidak Bernama (Inominat)

Merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh hidup dan berkembang dalam masyarakat.

### d. Berdasarkan Tujuan Perjanjian

#### 1. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian hak atas benda dialihkan atau diserahkan kepada pihak lain.

#### 2. Perjanjian Obligatoir

Merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

#### 3. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada.

## 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Aturan mengenai syarat sahnya perjanjian termuat dalam pasal 1320 KUHPerdara. Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, yaitu;

**a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri**

Maksudnya adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, dan tidak ada paksaan dari pihak manapun.

**b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan**

Dalam pasal 1330 KUHPerdara menentukan setiap orang cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap.

**c. Suatu pokok persoalan tertentu / objek tertentu**

Hal ini diatur dalam pasal 1332 KUHPerdara yang menentukan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

**d. Suatu sebab yang tidak terlarang / kausa yang halal**

Maksudnya adalah hal-hal yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan undang-undang, dengan kesusilaan dan dengan ketertiban umum. Dari syarat sahnya perjanjian tersebut, syarat pertama dan syarat ke dua disebut sebagai syarat subyektif, karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh subjek perjanjian. Apabila syarat subyektif tersebut tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan

Sedangkan syarat ke tiga dan ke empat merupakan syarat obyektif, karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh objek

perjanjian. Apabila syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum apabila didalam suatu perjanjian tersebut terdapat hal-hal<sup>21</sup>

a. Paksaan (dwang)

Setiap pihak yang akan membuat suatu perjanjian harus berdasarkan keinginannya sendiri dan tidak ada paksaan dari orang lain yang menyebabkan ia terpaksa melakukan perjanjian tersebut. Paksaan dalam hal ini salah satunya dapat berbentuk ancaman, misalnya suatu ancaman yang ditujukan untuk pihak tertentu yang bertujuan agar pihak tersebut memberikan haknya.

b. Penipuan (bedrog/fraud)

Penipuan adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdata menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian. Dalam hal ini pihak yang ditipu memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu timbul karena adanya tipuan atau sengaja diarahkan pada suatu yang bertentangan dengan kehendaknya

c. Kesesatan atau kekeliruan (dwaling)

Didalam hal ini salah satu pihak atau beberapa pihak memiliki persepsi yang salah terhadap suatu objek atau subjek perjanjian. Ada dua macam kekeliruan yang diantaranya adalah:

---

<sup>21</sup> Leli Joko Suryono, Op. Cit, hlm. 49

- 1) Error in Person, yaitu kekeliruan pada orangnya
- 2) Error in substantia, yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda.

d. Penyalahgunaan keadaan

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat memberikan putusan yang independen. Penekanan tersebut terjadi karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus atau kedudukan yang dominan.

#### 4. Asas – Asas Perjanjian

Asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pemikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan dibelakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam perturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut.<sup>22</sup>

Pada umumnya asas hukum itu berubah mengikuti kaedah hukumnya, sedangkan kaedah hukum akan berubah mengikuti perkembangan masyarakat, jadi terpengaruh waktu dan tempat. Didalam hukum perjanjian mengenal beberapa asas yang menjadi dasar

---

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta, 2007, hlm. 34

berkehendak bagi para pihak yang membuat suatu perjanjian, diantaranya adalah ;<sup>23</sup>

a. Asas konsensualisme

Asas ini berarti kesepakatan, asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak. Berarti perjanjian tersebut telah sah dibuat, dan para pihak telah setuju dengan pokok-pokok perjanjian, serta menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terlibat.

b. Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat adalah suatu asas yang menentukan, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak yang bersangkutan sebagaimana mengikatnya undang-undang.

c. Asas kebebasan berkontrak

Merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya boleh membuat kontrak tentang apapun asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Suatu perjanjian harus berjalan sesuai dengan apa yang

---

<sup>23</sup> Leli Joko suryono, Op.Cit. hlm. 61.

telah disepakati dan harus sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

e. Asas pacta sunt servanda

Asas ini memiliki arti bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak menjadi sebuah undang-undang yang harus dipatuhi oleh pihak yang membuatnya. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum bagi pihak yang telah membuat perjanjian tersebut, karena dengan adanya asas ini perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak mengikat sebagai undang-undang.

f. Asas kepercayaan

Asas kepercayaan merupakan suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan melaksanakan janjinya untuk menjalankan prestasi sesuai yang telah diperjanjikan.

g. Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum menempatkan para pihak dalam persamaan derajat. Sehingga para pihak yang membuat suatu perjanjian kedudukannya sama serta memiliki hak dan kewajiban yang sama.

h. Asas keseimbangan

Asas ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan hukum. Dimana kreditur memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi dari debitur,

namun kreditur juga harus melaksanakan perjanjian dengan itikad baik. Disini terlihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

i. Asas moral

Asas moral terlihat dari suatu perikatan yang sewajarnya, dimana perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Asas moral juga disimpulkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang

## 5. Unsur – Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian kita amati dan uraikan unsur-unsur yang ada didalamnya, maka unsur yang ada disana dapat kita kelompokkan dalam beberapa kelompok sebagai berikut.<sup>24</sup>

- a. Unsur Essensialia, adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada didalam perjanjian, unsur mutlak dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tidak mungkin ada. Unsur essensialia meliputi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara.

---

<sup>24</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 67-68



- b. Unsur *Naturalia*, adalah unsur yang melekat pada perjanjian dan tidak disebutkan secara jelas oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Unsur ini merupakan sifat alami (*natuur*) perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti penjual menjamin bahwa barang tidak ada yang cacat.
- c. Unsur *Accidentalia*, adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut.

## 6. Pelaksanaan Perjanjian

Menurut Abdul Kadir Muhammad, pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak agar tercapai apa yang menjadi tujuan bersama.

Kewajiban yang inilah yang disebut prestasi, sedangkan jika salah satu pihak atau bahkan kedua pihak tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat maka hal itu disebut sebagai wanprestasi.

### a. Prestasi

Prestasi adalah pemenuhan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan perjanjian. Kewajiban itu adalah kewajiban kontraktual, yang dapat berasal dari peraturan perundang-undangan, kontrak atau perjanjian yang dibuat para pihak, kepatutan dan kebiasaan.<sup>25</sup>

Pemenuhan prestasi adalah hakikat dari suatu perjanjian atau kontrak. Kewajiban untuk memenuhi prestasi dari debitor selalu

---

<sup>25</sup> Suhendro, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*, Yogyakarta, FH UII Press, 2014, hlm. 87.

disertai dengan tanggung jawab, artinya adalah hakikat dari suatu perjanjian atau kontrak. Kewajiban untuk memenuhi prestasi dari debitor selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitor mempertaruhkan harta kekayaannya sebagai jaminan pemenuhan utangnya kepada kreditor

**b. Wanprestasi**

Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Wanprestasi berkaitan dengan tidak dipenuhinya kewajiban perikatan atau dengan kata lain berkaitan dengan masalah “pembayaran” perikatan. Suatu perikatan wajib untuk dipenuhi, karena dipenuhinya suatu perikatan merupakan tujuan pokok dari suatu perikatan. Tidak memenuhi kewajiban perikatan, diluar kesepakatan kreditor merupakan suatu pelanggaran.<sup>26</sup>

**c. Keadaan Memaksa (Overmacht)**

Overmacht adalah suatu keadaan atau kejadian yang tidak dapat diduga-duga terjadinya, sehingga menghalangi serang debitor untuk melakukan prestasi sebelum ia lalai/alpa dan keadaan mana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Ada tiga syarat overmacht, yaitu:

- 1) Harus ada halangan untuk memenuhi kewajibannya;

---

<sup>26</sup> J. Satrio, 2012, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara*, Doktrin, dan Yurisprudensi, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2019, hlm. 14

- 2) Halangan itu terjadi karena kesalahan dari debitur;
- 3) Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko dari debitur;

Ada beberapa akibat overmacht, yaitu:

- 1) Kreditor tidak dapat minta pemenuhan prestasi (pada overmacht sementara sampai berakhirnya keadaan overmacht)
- 2) Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244- 1245 KUHPerdara);
- 3) Pihak lawan tidak perlu meminta pemutusan perjanjian (Pasal 1266 KUHPerdara tidak berlaku, putusan hakim tidak berlaku);
- 4) Gugurnya kewajiban untuk berprestasi dari pihak lawan.

## **7. Berakhirnya Suatu Perjanjian**

Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi karena suatu tindakan atau peristiwa tertentu, baik yang dikehendaki atau tidak dikehendaki oleh para pihak. Hal tersebut antara lain:

- a. Telah ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- b. Undang-undang telah menetapkan batas waktu berlakunya perjanjian;
- c. Para pihak atau Undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan hapus;
- d. Adanya suatu pernyataan untuk menghentikan perjanjian;
- e. Karena putusan hakim;

- f. Tujuan perjanjian telah tercapai.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa menyewa**

### **1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa**

Dalam KUHPdata perjanjian diatur dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. KUHPdata menggunakan istilah kontrak dan perjanjian untuk pengertian yang sama. Hal ini dapat dilihat jelas dari judul Bab II Buku III KUHPdata yaitu: Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dari judul tersebut dapat diberikan makna bahwa kontrak dan perjanjian dimaknai dengan pengertian yang sama. Pengertian tentang perjanjian atau kontrak beraneka ragam, antara lain:

Subekti mengatakan, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Abdul Kadir Muhammad juga mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op Cit*, hlm. 17.

Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan tersebut juga harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Hukum perjanjian adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>28</sup>

Dari definisi di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian adalah adanya kaidah hukum, subjek hukum, adanya prestasi, adanya kata sepakat, dan akibat hukum yang timbul. Dengan demikian, suatu kesepakatan berupa perjanjian atau kontrak pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan rumusan pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian itu terdiri dari pihak-pihak, ada persetujuan antara pihak-pihak, ada prestasi yang akan dilaksanakan, sebab yang halal, ada bentuk tertentu lisan atau tulisan, ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian dan ada tujuan yang hendak dicapai. Tujuan dari perjanjian

---

<sup>28</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm.4.

adalah sebagai sarana untuk mengatur pertukaran hak dan kewajiban diharapkan dapat berlangsung dengan baik, adil, dan proporsional sesuai kesepakatan para pihak.<sup>29</sup>

## 2. Subjek dan Objek dalam Perjanjian Sewa Menyewa

### a. Subjek Perjanjian sewa menyewa

Perjanjian sewa-menyewa ini terdapat pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Yang dimaksud dengan subjek hukum ialah “suatu pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak.” Dapat juga dikatakan, “subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban.”<sup>30</sup>

Sebagai pendukung hak dan kewajiban, maka ia memiliki kewenangan untuk bertindak. Sudah tentu kewenangan bertindak disini harus menurut hukum. Sebab apabila seseorang melakukan perampasan hak sehingga mengakibatkan kematian perdata bagi orang lain walaupun termasuk mendukung hak, maka hal ini dilarang.

Menurut macamnya subjek hukum terdiri atas dua. Pertama manusia, kedua badan hukum. Sedangkan menurut hukum modern, setiap manusia, apakah dia itu warga negara atau negara asing, apakah dia itu laki-laki atau perempuan, tidak peduli apa yang menjadi agama

---

<sup>29</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999, hlm. 82.

<sup>30</sup> Dudu Duswara M, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung : Refika Aditama, 2001. hlm.32.

dan kebudayaannya, seseorang dapat menjadi subjek hukum. “Sebagai subjek hukum, manusia mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Dengan kata lain manusia mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum” misalnya membuat perjanjian sewa-menyewa. Namun demikian kewenangannya itu dibatasi oleh beberapa faktor dan keadaan tertentu, sehingga seseorang dapat dinyatakan wenang untuk melakukan tindakan hukum apabila dia itu telah dewasa dan sehat jiwanya serta tidak berada dalam pengampuan.<sup>31</sup>

Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia. Dengan demikian, badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggotaanggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya.

Kalau dilihat dari pendapat tersebut badan hukum dapat dikategorikan sebagai subjek hukum sama dengan manusia disebabkan karena:

- 1) Badan hukum itu mempunyai kekayaan sendiri

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm 33.

- 2) Sebagai pendukung hak dan kewajiban
- 3) Dapat menggugat dan digugat di muka pengadilan
- 4) Ikut serta dalam lalu lintas hukumà bias melakukan jual beli
- 5) Mempunyai tujuan dan kepentingan.

Badan hukum dibedakan dalam dua bentuk, yakni:

- 1) Badan Hukum Publik

Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau yang menyangkut kepentingan publik atau orang banyak atau negara umumnya.

- 2) Badan Hukum Privat

Badan hukum privat adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang menyangkut kepentingan pribadi orang di dalam badan hukum itu.

- b. Objek Perjanjian

Objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum dan dapat menjadi pokok suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh para subjek hukum. Objek hukum dapat juga disebut hak atau benda yang dapat dikuasai dan/atau dimiliki subjek hukum.

Hak dibedakan menjadi dua, yaitu hak mutlak (absolut) dan hak nisbi (relatif). Hak mutlak adalah suatu hak yang diberikan kepada seseorang guna melakukan suatu perbuatan, hak mana dapat dipertahankan terhadap siapapun juga, dan sebaliknya siapapun wajib



menghormati hak tersebut. Sedangkan yang dimaksud hak nisbi adalah suatu hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk menuntut agar orang lain memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Benda dibedakan menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk kategori benda bergerak dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- 1) Benda yang dapat bergerak sendiri, contoh hewani
- 2) Benda yang dapat dipindahkan, contoh meja, kursi
- 3) Benda bergerak karena penetapan undangundang, contoh hak pakai, sero, bunga yang dijanjikan.

Sedangkan yang termasuk kategori benda tidak bergerak pun dibedakan lagi menjadi tiga pula, yaitu:

- 1) Benda tidak bergerak karena sifatnya, contoh tanah, rumah.
- 2) Benda tidak bergerak karena tujuannya, contoh gambar. kaca, alat percetakan yang ditempatkan di gedung.
- 3) Benda tidak bergerak karena penetapan undangundang, contoh hak pakai, hak numpang, hak usaha.

Objek sewa-menyewa meliputi semua jenis barang, baik yang tak bergerak ataupun yang bergerak dapat disewakan.

### 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak, yaitu:

#### a) Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa menurut KUH Perdata, adalah:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata)
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata)
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata)
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata)
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).

#### b) Hak dan kewajiban penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi

kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUH Perdata).

Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa para pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati.

#### **4. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa**

Hal-hal yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa rumah disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata serta 3 ( tiga ) unsur yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. Unsur Essensialia, adalah bagian perjanjian yang harus selalu ada di dalam suatu perjanjian, bagian yang mutlak, dimana tanpa adanya bagian tersebut perjanjian tidak mungkin ada.
- b. Unsur Naturalia, adalah bagian perjanjian yang oleh Undang – Undang diatur, tetapi oleh para pihak dapat diganti, sehingga bagian tersebut oleh Undang – Undang diatur dengan hukum yang sifatnya mengatur atau menambah.
- c. Unsur Aksidentalialia, adalah bagian perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal

tersebut. Jadi hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada dalam Undang-Undang. Jadi bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.

## **5. Risiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Dalam Pasal 1553 KUH Perdata Jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.. Namun, menurut Soebekti, risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.

Pembebanan risiko terhadap objek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang atau objek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. Musnah secara total (seluruhnya). Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai

mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.

b. Musnah sebagian barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika objek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:

- 1) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa.
- 2) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

## **C. Tinjauan Umum lelang**

### **1. Pengertian Lelang**

Dewasa ini, istilah lelang sudah tidak menjadi hal yang tabu di lingkungan masyarakat. Banyak sekali perusahaan-perusahaan yang melakukan kegiatan tersebut, dari perusahaan lelang mobil, sampai perusahaan gadai pun telah melakukannya. Pengertian lelang sendiri menurut keputusan Menteri Keuangan nomor 304/KMK.1/2002 dalam Pasal 1 :

“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.<sup>32</sup>

Biro Lelang Negara, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara sekarang Direktorat Jenderal Piutang Negara memberikan definisi lelang sebagai berikut:

“Lelang adalah penjualan barang dimuka umum yang dipimpin oleh Pejabat Lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka/lisan dan atau tertutup/tertulis yang didahului dengan pengumuman lelang. Karena itu rencana lelang pada prinsipnya harus lebih dahulu diumumkan kepada masyarakat”.<sup>33</sup>

Apabila pengertian lelang secara umum, lelang adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum dengan cara menawarkan barang kepada pembeli dengan kisaran tertentu sehingga apabila ada seseorang yang berani melakukan pembayaran lebih tinggi maka barang tersebut akan dimilikinya.

Selanjutnya pengertian lelang yang akan kami bahas disini adalah lelang barang jaminan. Yaitu lelang yang dilakukan dalam hal pelunasan kredit . lelang barang jaminan kredit dewasa ini diharapkan dapat menjadikan solusi dari penyelesaian kredit macet. Hasil lelang dari barang tersebut dijadikan sebagai pelunasan dari debitor yang macet. sehingga tunggakan- tunggakan dari debitor dapat tertutup oleh pelelangan barang jaminan tersebut.

Dari pengertian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa lelang adalah proses penjualan yang dilakukan dimuka umum dengan cara menawarkan barang dengan

---

<sup>32</sup> Departemen Keuangan, Keputusan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Kep. Menkeu No. 304/KmK.01/2002, ps.1.

<sup>33</sup> Biro Lelang Negara, *Pengetahuan Tentang Penjualan Barang Secara Lelang*, Jakarta, 2000, hlm 15

harga tertentu dan pembeli yang berani melakukan penawaran tertinggi maka dapat memiliki barang tersebut.

## **2. Syarat bagi pelelangan**

Syarat dalam melakukan proses pelelangan antara lain :

- 1) Harus ada barang yang dijual
- 2) Harus betul-betul ada orang yang dihimpun
- 3) Orang-orang yang dihimpun itu betul-betul memiliki kemauan untuk mengikatkan dirinya pada jual beli tersebut.
- 4) Si peminat tidak dapat diketahui dan tidak dapat ditunjuk sebelumnya, baru nanti setelah lelang diketahui.

## **3. Asas-asas lelang**

Untuk mewujudkan optimalisasi dari hasil lelang, diperlukan pelaksanaan lelang yang adil, terbuka dan efisien. Dalam rangka memenuhi hal tersebut, setiap pelaksanaan lelang harus selalu memperhatikan asas sebagai berikut :

### **1) Asas keterbukaan**

Asas keterbukaan ini adalah asas yang membedakan cara penjualan dengan jual beli lainnya, karena dalam asas ini didahului dengan pengumuman secara terbuka mengenai objek, kesempatan memeriksa objek oleh calon pembeli, pelaksanaan lelang dilakukan secara terbuka dengan persyaratan tertentu.

### **2) Persaingan**

Untuk menjadi pemenang dalam proses lelang, harus dilakukan dengan cara bersaing yang sehat dan akan didapatkan dengan harga yang wajar. Jangan melakukan lelang dengan cara menggebu-gebu

3) Efisien

Proses penjualan barang dengan metode lelang cenderung lebih cepat, karena didahului dengan pengumpulan peminat dan hal-hal yang terkandung dalam asas keterbukaan, sehingga penjual akan mendapatkan keuntungan waktu dan biaya penjualan yang lebih singkat dan sedikit.

4) Dapat dipertanggungjawabkan

Dalam pelaksanaan penjualan secara lelang dapat dipertanggungjawabkan atau ada kepastian hukumnya dalam hal pembayaran maupun pemindahan hak kepemilikan barang tersebut, karena pelelangan dilakukan dihadapan Pejabat Lelang sebagai pejabat umum yang telah ditunjuk undang-undang untuk memimpin lelang dan membuat risalah lelang sebagai akta otentik.

#### **4. Peraturan lelang**

Adapun dasar hukum lelang yang ada di Indonesia diantaranya:

- 1) Undang-undang lelang (vendu reglement. Staatsblad.1908 no 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan staatsblad 1941 no 3)
- 2) Instruksi lelang (vendu instructie. Staatsblad.1908 no 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan staatsblad 1930 no 85)
- 3) Peraturan menteri keuangan nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- 4) Sedangkan peraturan pelaksanaan terakhir diatur dengan keputusan menteri keuangan, diantaranya :



- 5) Peraturan Menteri Keuangan nomor 27/PMK.06/2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang
- 6) Peraturan Menteri Keuangan nomor 94/PMK.06/2019 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 7) Peraturan Menteri Keuangan nomor 113/PMK.06/2019 tentang balai lelang
- 8) Peraturan Menteri Keuangan nomor 189/PMK.06/2017 tentang pejabat lelang kelas II
- 9) Peraturan Menteri Keuangan nomor 156/PMK.06/2017 tentang penerapan prinsip mengenali pengguna jasa bagi balai lelang
- 10) Peraturan Menteri Keuangan nomor 45/PMK.06/2017 tentang tata cara pemeriksaan pejabat lelang kelas II
- 11) Peraturan Menteri Keuangan nomor 113/PMK.06/2016 tentang penilaian barang sitaan dalam rangka penjualan secara lelang.<sup>34</sup>

## **5. Fungsi lelang**

Lelang sebagai salah satu cara penjualan dalam kehidupan manusia memiliki berbagai macam fungsi. Fungsi secara garis besar ada dua, diantaranya adalah fungsi privat dan fungsi publik. Dikatakan fungsi privat karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dengan pembeli pada suatu tempat dan waktu tertentu dengan cara pembentukan harga yang kompetitif. Sedangkan yang dimaksud dengan fungsi publik dalam lelang, fungsi ini terbentuk saat lelang

---

<sup>34</sup><https://www.djkn.kemenkeu.go.id/peraturan/browse/30/peraturanmenterikeuangan/?hlm.aman=2>, diakses tanggal 10 Maret 2022

digunakan sebagai instrumen menjalankan tugas umum pemerintah oleh aparatur negara, diantaranya adalah :

- Pengamanan aset yang dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dan tertib administrasi pengelolaannya
- Menambah pendapatan negara dari bea lelang
- Memberikan pelayanan penjualan barang dengan aman, tertib, cepat dan harga yang wajar

## **6. Jenis-jenis lelang**

Lelang sendiri dibedakan menjadi dua, yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Pengertian dari lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan dari pengadilan atau dokumendokumen lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, contohnya :

- Lelang eksekusi pengadilan;
- Lelang eksekusi harta pailit;
- Lelang eksekusi Pajak;
- Lelang Barang Rampasan;
- Lelang Barang Temuan;
- Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT ( Undang-Undang Hak Tanggungan);
- Lelang Eksekusi gadai;
- Lelang eksekusi Fidusia;
- Lelang Barang Sitaan berdasarkan Pasal 45 KUHP.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Lelang> diakses pada tanggal 18 Maret 2022 pukul 22.04

Lelang non eksekusi adalah lelang yang dilakukan guna melaksanakan penjualan barang milik negara/daerah atau instansi pemerintah non pns yang diwajibkan oleh peraturan yang berlaku untuk dijual melalui lelang. Lelang non eksekusi terdiri dari :

- Lelang barang milik Pemerintah Pusat/Daerah (Inventaris)
- Lelang Kayu (perhutani) dan hasil hutan lainnya
- Lelang barang gratifikasi
- Lelang aset bank Indonesia
- Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional
- Lelang Piutang dan Saham
- Lelang sukareela/balai lelang
- Lelang barang tidak dikuasai/dikuasai/dimiliki Negara (bea dan cukai).

#### **D. Tinjauan Umum Tanah Kas Desa**

##### **1. Pengertian Tanah Kas Desa**

Tanah kas desa adalah tanah milik desa yang dipergunakan untuk menunjang pendapatan dan kepentingan untuk desa tersebut. Pihak yang berkewajiban untuk melindungi dan menjaga tanah kas desa adalah Kepala Kelurahan atau Kepala Desa, Camat, Bupati, Gubernur, Menteri Dalam Negeri, sampai Presiden Republik Indonesia. Tanah Kas Desa atau dikenal dengan (Tanah Bondo Deso) adalah tanah hak milik yang dimiliki oleh desa atau sekelompok masyarakat,

sistem penggunaannya dapat bersama-sama atau bergiliran. Adapun hasilnya untuk kepentingan bersama, misal untuk biaya pembangunan balai desa, masjid, pasar desa, dan sarana prasarana desa.<sup>36</sup>

Tanah kas desa sendiri merupakan sumber daya agraria bagi masyarakat dan sumber pendapatan bagi masyarakat yang ada diperdesaan. Tanah kas desa sendiri memang tidak memiliki status kepemilikan yang jelas, akan tetapi memiliki manfaat yang baik sebagai sumber daya potensial yang ada di sebuah desa. Pengertian tanah kas desa di atas hampir sama dengan yang dikemukakan R.M. Soedikno dalam memberikan pengertian tanah bengkok sebagai berikut “Tanah bengkok merupakan hak milik yang diberikan oleh pemerintah kepada desa untuk dipergunakan sebagai tanah jabatan”.<sup>37</sup>

Tanah kas desa merupakan salah satu sumber daya alam atau kekayaan yang dimiliki desa yang wajib untuk dilestarikan dan dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kepentingan pemerintah desa dan masyarakat desa setempat. Tanah kas desa dalam sistem hukum tanah nasional telah dikonversikan menjadi Hak Pakai *Publikrecht*.<sup>38</sup>

Tanah kas desa digunakan dengan cara:

Di kerjakan sendiri (pertanian dan non pertanian);

Sewa;

Bangun serah guna;

Kerjasama penggunaan.

---

<sup>36</sup> Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 37

<sup>37</sup> Ibid

<sup>38</sup> Umi Suprainingsih, *Upaya Hukum Dalam Perlindungan Tanah Kas Desa*, Yogyakarta, 2010, hlm. 3

Tanah kas desa tidaklah boleh dilepaskan hak kepemilikannya, kecuali jika memang dalam keadaan yang sangat mendesak dan tanah kas desa tersebut akan digunakan untuk kepentingan umum.<sup>39</sup> Akan tetapi jika sampai terjadi pelepasan hak kepemilikan terhadap kas desa harus sesuai dengan kesepakatan bersama dan bisa dilepaskan ketika sudah mendapatkan ganti kerugian sesuai dengan harga.

## **2. Fungsi Tanah Kas Desa**

Tanah kas desa atau disebut dengan (Tanah Bondo Desa) merupakan tanah yang berupa sawah atau tegalan atau tambak dan lainlain yang merupakan seluruh pendapatan dari aset yang dimiliki Desa. Tanah kas desa adalah kekayaan desa dan menjadi milik desa, tanah kas desa dapat berada diwilayah desa atau diluar wilayah desa yang diperoleh dari pemberian pemerintah, baik pemerintah daerah kabupaten, pemerintah daerah provinsi dan atau pemerintah pusat. Tanah kas desa dapat pula diperoleh dengan cara pembelian tanah oleh pemerintah desa. Sejatinya tanah kas desa diperuntukkan guna peningkatan kesejahteraan pemerintah desa, percepatan pembangunan desa, peningkatan kesejahteraan masyarakat desa yang berorientasi kepada desa yang maju dan mandiri.

Tanah Kas Desa (tanah Bondo Desa) yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik, tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi atau adat istiadat yang berkembang dan hidup dikalangan 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

---

<sup>39</sup> Fatahillah Fahmi, *Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa*, Jurnal UII, Yogyakarta, 2016, hlm 1

Peruntukan tanah kas desa dapat dibagi menjadi 4 (empat), yaitu :

- 1) Tanah untuk kas desa yaitu tanah yang menjadi kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat seperti untuk kantor, jalan, tanah pertanian yang dilelangkan untuk biaya operasional desa. Tanah tersebut dikenal dengan berbagai nama seperti titisara (Jawa Barat), bondo deso, atau kas desa.
- 2) Tanah jabatan adalah tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdianya selama menjadi aparat desa. Tanah ini dikenal dengan sebutan tanah bengkok (Jawa tengah dan Jawa Timur), Tanah kejaran (Banten), sawah kelungguhan, lungguh (D.I Yogyakarta), carik kelungguhan, carik lungguh atau sawah bengkok (bekas Karesidenan Cirebon).
- 3) Tanah-tanah pensiunan, yaitu kas desa yang diusahakan oleh bekas aparat desa selama masih hidup, setelah meninggal dunia maka tanah-tanah tersebut kembali kepada desa. Di beberapa daerah dikenal dengan nama bumi pengarem-arem (Yogyakarta), bumi pituas (Surakarta), sawah kehormatan, sawah pensiun atau sawah kelungguhan (Kabupaten Ciamis, Kuningan, Majalengka dan Cirebon).
- 4) Tanah Kuburan yaitu tanah yang digunakan untuk makam para warga desa. Disebutkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Sumber Pendapatan Desa, Pasal 4 ayat (2) yang berbunyi :

“Kekayaan desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, terdiri atas: a. tanah kas desa; b. pasar desa; c. bangunan desa; d. pelelangan ikan yang dikelola oleh desa; e. obyek rekreasi milik desa; f. hutan desa; g. tempat pemancingan dan pemandian umum milik desa; h. jalan desa; i. tanah makam desa; j. tanggul, saluran tersier desa; k. tambatan perahu; dan l. lain-lain kekayaan milik desa”.

Tanah kas desa atau yang dikenal dengan (Tanah Bondo Desa) dimanfaatkan oleh masyarakat guna memaksimalkan pemanfaatan Tanah Desa ditujukan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, pemberdayaan, pelayanan publik, dan kesejahteraan masyarakat setempat. Sehingga dapat meningkatkan pendapatan asli desa dan kesejahteraan masyarakat.

Tanah kas desa memiliki fungsi antara lain :

- 1) Sebagai lahan pertanian;

Masyarakat yang mayoritas bermatapencarian sebagai petani, memanfaatkan tanah kas desa berupa lahan pertanian untuk dikelola secara mandiri.

- 2) Disewakan secara tahunan

Pemanfaatan tanah kas desa dapat disewakan kepada masyarakat yang tidak memiliki lahan tanah, yaitu tanah pertanian, tanah tegalan. Untuk dikelola oleh perseorangan yang berdomisili di desa atau kelompok masyarakat desa dilakukan dengan cara sewa tahunan dengan tidak mengubah fungsi tanah. Sehingga dengan adanya sistem tersebut dapat membantu meningkatkan angka perekonomian masyarakat desa serta memberikan kontribusi kepada pemerintahan desa sebagai sumber kekayaan desa.

### **3. Dasar Pengelolaa Tanah Kas Desa**

Berdasarkan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, salah satu aset desa yang dikuasai yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkat kan pendapatan desa. Tanah Kas desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. Dalam hal ini pengelolaan aset desa diharapkan dapat menumbuhkan kreativitas masyarakat dan mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa dengan memanfaatkan aset desa dan potensi yang tersedia. Di dalam otonomi desa mempunyai kewenangan untuk mengelola tanah kas desa untuk dimanfaatkan sebagai aset desa. Banyak cara untuk mengelola tanah kas desa misalnya saja disewakan agar desa mempunyai pendapatan. Pendayagunaan kekayaan desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan desa bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya. Selain hal itu juga adanya pemanfaatan tanah kas desa berupa budidaya komoditas hortikultura dengan pihak lain dalam jangka waktu tertentu melalui pembagian hasil panen.

Pengelolaan tanah kas desa akan sangat menguntungkan aparat desa jika bisa dikelola dengan baik karena merupakan sumber pendapatan desa. Dengan adanya pengelolaan tanah kas desa akan menjadikan sebuah desa mandiri. Hal ini sudah sesuai dengan otonomi desa yang mempunyai wewenang untuk menjalankan



pemerintahannya sendiri terutama dalam keuangan desa, sumber pendapatan desa yang berasal dari pendapatan asli desa yang merupakan bentuk kemandirian suatu desa. Hasil pemanfaatan kekayaan desa merupakan penerimaan atau pendapatan desa. Penerimaan desa wajib seluruhnya disetorkan ke rekening desa. Kekayaan desa yang berupa tanah kas desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.

Pelepasan hak kepemilikan tanah desa untuk kepentingan umum dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan nilai jual objek pajak (NJOP). Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa tersebut ditetapkan dengan keputusan kepala desa. Keputusan kepala desa diterbitkan setelah mendapat persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan mendapat izin tertulis dari bupati atau walikota. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014, seluruh pendapatan desa diterima dan disalurkan melalui rekening kas desa dan penggunaannya ditetapkan dalam APBDesa.<sup>40</sup>

Pengelolaan kekayaan milik desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah tanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian kekayaan milik desa.<sup>41</sup>

Pengelolaan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 adalah rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan,

---

<sup>40</sup> Nurcholis, *Pertumbuhan Dan Penyelenggaraan Desa*, Liberty, Yogyakarta, 2011, hlm. 8

<sup>41</sup> *Ibid.*, hlm. 83

pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah-tanganan penatausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

#### Perencanaan

Perencanaan dalam hal ini melibatkan seluruh stack-holder yang ada didesa, dengan tujuan agar tujuan pembangunan tersentuh langsung oleh masyarakat dengan cara musyawarah desa terlebih dahulu.

#### 1) Pengadaan

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh pemerintah dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang – undangan yang ada. Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Artinya setiap norma yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus mengacu pada prinsip-prinsip yang ada.<sup>42</sup>

#### 2) Penggunaan

Penggunaan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah desa dan atau oleh kepala desa beserta aparatur desa dengan sepengetahuan masyarakat, dalam menggunakan aset Desa guna menghasilkan pendapatn asli desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Muwahid, *Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung, 2011, hlm 67

<sup>43</sup> Ibid

### 3) Pemanfaatan

Optimalisasi pemanfaatan aset desa merupakan optimalisasi terhadap penggunaan aset disamping meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat, menghasilkan pendapatan dalam bentuk uang dan juga dapat mensejahterakan masyarakat. Pemanfaatan aset dalam struktur pendapatan desa termasuk dalam rincian objek hasil pemanfaatan atau pendayagunaan Pengelolaan Aset Desa dalam upaya meningkatkan kesejahteraan kekayaan desa yang tidak dipisahkan. Sehingga pemerintah desa dan masyarakat desa bisa saling berkesinambungan untuk bekerja sama dalam pemanfaatan aset desa tersebut guna untuk menambah pendapat di desa yang bertujuan untuk menunjang kebutuhan desa.<sup>44</sup>

### 4) Pengamanan

Pengamanan merupakan Proses yang dilakukan oleh kepala desa beserta aparatur desa dan bantuan masyarakat dengan cara perbuatan mengamankan aset Desa dalam bentuk fisik, hukum, dan administrative.

### 5) Pemeliharaan

Pemeliharaan aset desa baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, pemeliharaan aset yang bergerak dilakukan secara bersama dan jika membutuhkan pendanaan yang besar lalu dimasukkan dalam rencana penganggaran lalu aset yang tidak bergerak secara spesifik pemeliharaan ringan

---

<sup>44</sup> Ibid

dilakukan secara bersama-sama antara masyarakat dan pemerintah desa yang menggunakan aset-aset tersebut.

#### 6) Penghapusan

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

#### 7) Pemindahtanganan

Pemindah tangan adalah kegiatan pengalihan kepemilikan barang milik desa, yang disahkan oleh kepala desa dan diketahui secara langsung oleh masyarakat, pemindah tangan merupakan salah satu dari lingkup pengelolaan barang milik desa.

#### 8) Penatausahaan.

Sebelum masuk dalam tahap pelaporan , pengelolaan aset desa seharusnya memiliki pembukuan, inventarisasi dan pelaporan. Dalam pembukuan ini dalam hal pelaporan atau pertanggung jawaban ini selalu dibuat pada setiap kegiatan yang dilakukan. Tata usaha yang sekarang ini kita laksanakan, kepala urusannya kan ada 3 (tiga), ada kepala urusan pembangunan, kepala urusan umum, kepala urusan pemerintahan penatausahaan pengelolaan aset desa terlebih dahulu dilakukan pembukuan dalam proses pembukuan ini dilakukan terlebih dahulu perhitungan aset, lalu pencatatan, setelah itu baru dilaporkan masuk dalam

pembukuan. Setelah pembukuan selesai barulah masuk dalam jurnal inventarisasi, dan terakhir dilakukan pelaporan untuk menyusun laporan pertanggung jawaban.

#### 9) Pelaporan

Laporan keuangan pemerintah daerah disusun untuk menyediakan informasi yang relevan mengenai posisi keuangan dan seluruh transaksi yang dilakukan oleh pemerintah daerah selama satu periode. Pemerintah daerah mempunyai kewajiban untuk melaporkan upaya yang telah dilakukan serta hasil yang dicapai dalam pelaksanaan kegiatan secara sistematis dan struktur pada satu periode pelaporan

#### 10) Penilaian

Penilaian merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh aparatur desa dan ikut sertanya masyarakat untuk melakukan pengukuran yang didasarkan pada data atau fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset desa.

#### 11) Pengawasan dan pengendalian

Penilaian merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh aparatur desa dan ikut sertanya masyarakat untuk melakukan pengukuran yang didasarkan pada data atau fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset desa.

### **E. Perjanjian dalam Perspektif Islam**

#### **1. Perjanjian Menurut hukum Islam**

Menurut Chairuman dan Suhrawadi, secara etimologi perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan Mu`ahadah Ittida, atau Akad. Dalam Bahasa

Indonesia dikenal dengan kontrak atau pun perjanjian, perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.<sup>45</sup>

Berdasarkan pendapat Syamsul Anwar, sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan untuk akad, di antaranya adalah:<sup>46</sup>

- 1) Menurut Pasal 262 Mursyid al-Hairan, akad merupakan “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad”.
- 2) Adapun pengertian lain, akad adalah “pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.

Dalam hukum Islam istilah kontrak tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya identik dan disebut akad. Sehingga dalam hal ini akad didefinisikan sebagai pertemuan ijab yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan qabul dari pihak lain secara sah menurut syarak yang tampak akibat hukumnya pada obyeknya.<sup>47</sup>

Menurut Rachmat Syafe'i secara terminologi, ulama fiqih membagi akad dilihat dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus. Akad secara umum adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli,

---

<sup>45</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, 2004, Jakarta, hlm.1

<sup>46</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2007, hlm.67

<sup>47</sup> Syamsul Anwar, *Kontrak dalam Islam, makalah*, disampaikan pada Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syaria'ah Di Pengadilan Agama, Kerjasama Mahkamah Agung RI dan Program Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UII, 2006, hlm.7

perwakilan dan gadai. Pengertian akad secara umum di atas adalah sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyyah dan Hanabilah.<sup>48</sup> Pengertian akad secara khusus lainnya adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijabqobulberdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.

Menurut Rachmat Syafe'i, hal yang penting bagi terjadinya akad adalah adanya ijabdan qabul.Ijabqobuladalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridlaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara'. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridlaan dan syari'at Islam.<sup>49</sup>

### **1. Dasar Hukum Perjanjian Dalam Hukum Islam**

Menurut Ghufron A. Mas'adi, dalam al-Qur'an, setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu al-'aqdu (akad) dan al-'ahdu(janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (al-rabth) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, cet. Ke-2, Bandung, 2004, hlm.43

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm.45

<sup>50</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontektual*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm.75

Kata al-‘aquad terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya. Menurut Fathurrahman Djamil, istilah al-‘aquad ini dapat disamakan dengan istilah verbinten inis dalam KUH Perdata.<sup>51</sup>

Dalam perjanjian atau kontrak dalam Islam terdapat pula asas-asas yang mendasari suatu perjanjian tersebut. Asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang berarti dasar, basis dan fondasi. Secara terminologi asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat.<sup>52</sup> Istilah lain yang memiliki arti sama dengan kata asas adalah prinsip yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya

Dalam hukum kontrak syari‘ah terdapat asas-asas perjanjian yang melandasi penegakan dan pelaksanaannya. Asas-asas perjanjian tersebut diklasifikasikan menjadi asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum dan asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya khusus.<sup>53</sup>

1. Asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum adalah:
  - a. Asas Ilahiah atau Asas Tauhid Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam QS.alHadid (57): 4 yang menyebutkan ;

---

<sup>51</sup> Fatturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari‘ah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Darus Badruzaman et al.*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 247-248

<sup>52</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.70

<sup>53</sup> Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari‘ah, dikutip dalam Jurnal Ekonomi Islam “La Riba”*, Jurnal, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2008, hlm.96



فِي يَلِجُ مَا يَعْلَمُ الْعَرْشُ عَلَى اسْتَوَى ثُمَّ أَيَّامٍ سِتَّةٍ فِي الْأَرْضِ وَالسَّمَوَاتِ خَلَقَ الَّذِي هُوَ  
وَهُوَ فِيهَا يَعْرُجُ وَمَا السَّمَاءُ مِنْ يَنْزِلُ وَمَا مِنْهَا يَخْرُجُ وَمَا الْأَرْضُ  
بَصِيرٌ تَعْمَلُونَ بِمَا وَاللَّهُ كُنْتُمْ مَا آيَنَ مَعَكُمْ

Artinya: "Dialah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa: Kemudian Dia bersemayam di atas 'arsy. Dia mengetahui apa yang masuk ke dalam bumi dan apa yang keluar daripadanya dan apa yang turun dari langit dan apa yang naik kepada-Nya. Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

Kegiatan mu'amalah termasuk perbuatan perjanjian, tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibat dari penerapan asas ini, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari Allah SWT.<sup>54</sup>

b. Asas Kebolehan (Mabda al-Ibahah)

Terdapat kaidah fiqhiyah yang artinya, "pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang".<sup>55</sup> Kaidah fiqih tersebut bersumber pada dua hadis berikut ini:

Hadis riwayat al Bazar dan at-Thabrani yang artinya:

*"Apa-apa yang dihalalkan Allah adalah halal, dan apa-apa yang diharamkan Allah adalah haram, dan apa-apa yang didiamkan adalah dimaafkan. Maka terimalah dari Allah pemaaf-Nya. Sungguh Allah itu tidak melupakan sesuatupun".*

Hadis riwayat Daruquthni, dihasankan oleh an-Nawawi yang artinya:

<sup>54</sup> A. M. Hasan Ali, *Asuransi dalam Perspektif Hukum Islam: Suatu Tinjauan Analisis Historis, Teoritis dan Praktis*, cetakan pertama, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm.125-126

<sup>55</sup> Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian....* Op.Cit., hlm.97

*“Sesungguhnya Allah telah mewajibkan beberapa kewajiban, maka jangan kamu sia-siakan dia dan Allah telah memberikan beberapa batas, maka janganlah kamu langgar dia, dan Allah telah mengharamkan sesuatu maka janganlah kamu pertengkarkan dia, dan Allah telah mendiamkan beberapa hal, maka janganlah kamu perbincangkan dia”.*

Menurut Rahmani Timorita Yulianti kedua hadis di atas menunjukkan bahwa segala sesuatunya adalah boleh atau mubah dilakukan. Kebolehan ini dibatasi sampai ada dasar hukum yang melarangnya. Hal ini berarti bahwa Islam memberi kesempatan luas kepada yang berkepentingan untuk mengembangkan bentuk dan macam transaksi baru sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat.

c. Asas Keadilan (Al-Adalah)

Sebagaimana disebutkan dalam QS. Al-Hadid (57): 25 disebutkan bahwa Allah berfirman:

فِيهِ الْحَدِيدَ وَأَنْزَلْنَا بِالْقِسْطِ لِنَاسٍ لِيُقِيمُوا الصَّلَاةَ وَيَتُوبُوا وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا بِالْبَيِّنَاتِ رُسُلَنَا أَنْزَلْنَا لَقَدْ  
اللَّهُ إِنَّ بِالْغَيْبِ وَرُسُلَهُ يَنْصُرُهُ مَنْ اللَّهُ وَلِيَعْلَمَ لِلنَّاسِ وَمَنْفَعٌ شَدِيدٌ بَأْسٌ  
عَزِيزٌ قَوِيٌّ □

Artinya ; *“Sungguh, Kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan bukti-bukti yang nyata dan kami turunkan bersama mereka kitab dan neraca (keadilan) agar manusia dapat berlaku adil. Dan Kami menciptakan besi yang mempunyai kekuatan, hebat dan banyak manfaat bagi manusia, dan agar Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)-Nya dan rasul-rasul-Nya walaupun (Allah) tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Mahakuat, Mahaperkasa.”*

Dalam asas ini para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.

d. Asas Persamaan Atau Kesetaraan

Hubungan mu‘amalah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Seringkali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu sesama manusia masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Maka antara manusia yang satu dengan yang lain, hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Dalam melakukan kontrak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan.<sup>56</sup>

Tidak diperbolehkan terdapat kezaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut. Sehingga tidak diperbolehkan membeda-bedakan manusia berdasar perbedaan warna kulit, agama, adat dan ras. Dalam QS.al-Hujurat (49): 13 menyebutkan:

عِنْدَ أَكْرَمِكُمْ إِنَّ ۖ لِنُعَارِفُكُمْ وَقَبَائِلَ شُعُوبًا وَجَعَلْنَاكُمْ وَأَنْتَلِي ذَكَرٍ مِّنْ خَلْقِكُمْ إِنَّا النَّاسُ أَيُّهَايَ  
خَبِيرٌ عَلِيمٌ اللَّهُ ۖ إِنَّ أَنْتَقُكُمْ اللَّهُ

Artinya ; *“Wahai manusia! Sungguh, Kami telah menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan, kemudian Kami jadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar kamu saling mengenal. Sesungguhnya yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertakwa. Sungguh, Allah Maha Mengetahui, Mahateliti.”*

e. Asas Iktikad baik (Asas Kepercayaan)

Menurut Rahmani Timorita Yulianti, asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: ”Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak

---

<sup>56</sup> Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2006, hlm.32-33

dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.

g. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat sekitar meskipun tidak terdapat ketentuannya dalam al Qur'an dan Al Hadis. Asas kemanfaatan dan kemaslahatan ini sangat relevan dengan tujuan hukum Islam secara universal. Sebagaimana para filosof Islam di masa lampau seperti Al-Ghazali dan Asy-Syatibi merumuskan tujuan hukum Islam berdasarkan ayat-ayat Al-Qur'an dan Al-Hadis sebagai mewujudkan kemaslahatan. Dengan masalah dimaksudkan memenuhi dan melindungi lima kepentingan pokok manusia yaitu melindungi religiusitas, jiwa-raga, akal-pikiran, martabat diri dan keluarga, serta harta kekayaan.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora**

Mengacu pada Pasal 11 Desa Tutup telah menggunakan tanah kas desa tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu sewa menyewa tanah kas desa. Tanah desa baik tanah kas desa dapat disewakan kepada masyarakat baik perorangan; badan usaha swasta atau badan hukum swasta; atau lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa lain, badan usaha milik negara, dan badan usaha milik daerah. Subjek yang melakukan penyewaan adalah Pemerintah Desa.

Bahwa dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup harus memenuhi instrument sebagai berikut :

##### **1. Subjek Sewa Tanah**

Subyek merupakan para pihak yang melakukan perjanjian sewa tanah dengan sistem lelang, yang terdiri dari pemilik dan penyewa tanah. Masyarakat desa

Tutup sebagai penyewa. Di pihak pemerintahan dalam melakukan suatu perjanjian diwakilkan pada panitia lelang. Panitia lelang dibentuk oleh Kepala Desa Tutup.

Menurut wawancara dari Sekertaris Desa, subyek yang akan melakukan transaksi sewa tanah itu harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) (Sedoyo warga teng dusun Tutup. warga teng jawi dusun Tutup mboten angsal ngelaksanaaken tumut). Seluruh masyarakat desa tutup. Masyarakat di luar desa Tutup tidak boleh ikut.
- b) (Sampun Ageng, sampun kiat nyambut damel). Dewasa, sudah bisa bekerja.<sup>57</sup>

## 2. Objek Sewa Tanah

Yang menjadi obyek dalam transaksi sewa tanah ini adalah tanah milik desa atau tanah bondo deso. Tanah tersebut merupakan tanah yang hak miliknya atas desa. Hasil dari sewa tanah akan dipergunakan untuk membangun roda pemerintahan desa dimulai dari biaya administrasi sampai pembangunan jalan, jembatan dan lainnya. Dengan tujuannya untuk mensejahterakan masyarakat.

## 3. Proses Transaksi Akad Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang

Tanah kas desa merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Pemanfaatan tanah kas desa ini dilakukan dengan cara sewa tanah dengan sistem lelang. Sistem lelang yang dimaksud adalah sistem lelang yang dilakukan didepan umum dan dipimpin langsung oleh kepala desa atau

---

<sup>57</sup> Wawancara dengan Bapak Kokok Sungkowo selaku panitia lelang tanah kas desa, di Desa Tutup, kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora.

sekertaris desa yang dapat mandat langsung dari kepala desa untuk memimpin jalannya transaksi sewa tanah.

Sebelum melakukan transaksi sewa, Kepala Desa terlebih dahulu membentuk panitia agar transaksi berjalan dengan lancar. Kepanitiaan sewa tanah harus terdiri dari penanggung jawab yaitu Kepala Desa Tutup, Ketua, Sekertaris, Bendahara dan Anggota.

Setelah panitia dibentuk, kemudian panitia mengadakan rapat untuk menyusun waktu pelaksanaan dan tata tertib pelaksanaan lelang. Ketika panitia sudah selesai menentukan waktu pelaksanaan dan menyusun tata tertib, maka panitia menyusun dalam bentuk selebaran untuk disebarikan ke masyarakat dan ditempelkan dimuka- muka umum agar masyarakat mengetahui.

Ketika hari pelaksanaan sudah tiba, seluruh masyarakat yang ingin menyewa tanah berkumpul dibalai desa. Kemudian panitia membacakan tata tertib pelaksanaan sewa tanahnya. Hal tersebut dilakukan untuk mengesahkan aturan- aturan yang ada. Ketika masyarakat keberatan dengan aturan yang ada, maka bisa komplain ke pihak panitia untuk diperbaiki. Acara sewa tanah ini dihadiri oleh perwakilan dari pihak kecamatan dan BPD desa Tutup.

Setelah semua tata tertib disetujui oleh para pihak, maka segera dilangsungkan transaksi sewa. Sebelum pihak penyewa menawar tanah yang akan disewakan, pemimpin lelang membacakan jenis tanah, luas dan tempat dengan harga patokan yang sudah disetujui oleh panitia. Patokan harga yang disebutkan bisa berupa harga minimum dan maksimum tanah.

Praktek sewa tanah dengan sistem lelang di Desa Tutup selama 2 tahun terakhir menggunakan sistem penawaran tertutup. Sebelumnya praktek sewa tanah ini menggunakan sistem penawaran terbuka yaitu dengan cara penawaran langsung dengan lisan. Jadi para peminat langsung tawar- manawar harga tanah yang sudah disebutkan. Dan pemimpin memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenang.

Menurut Bapak Kokok Sungkowo selaku panitia lelang menuturkan bahwa cara yang paling sesuai dengan transaksi ini adalah cara sistem tertutup. Karena dengan cara tertutup, peminat ketika menentukan harga yang sesuai kehendak hatinya dan tidak ugal-ugalan.<sup>58</sup>

Sistem tertutup disini merupakan sistem pelelangan dengan penawaran tertulis. Penyewa tanah dalam proses menawarnya cukup menuliskan nama penyewa serta harga yang sesuai dengan kehendak penyewa disepotong kertas yang sudah disediakan oleh panitia.

kemudian setelah semua penyewa yang berminat menulis harga, kertas tersebut dikumpulkan disebuah kotak dengan dibantu oleh panitia. Setelah itu panitia membacakan harga- harga yang sudah ditulis, dan memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenang persewaan tanah tersebut.

Dalam prakteknya para pemenang, ketika sudah mendapatkan tanah yang diinginkan pemenang tersebut ikut lagi dalam menawar tanah berikutnya. Jadi orang tersebut bisa mendapatkan tanah yang banyak dan luas. Sehingga ketika

---

<sup>58</sup> Wawancara dengan Bapak Kokok Sungkowo selaku panitia lelang tanah kas desa, di Desa Tutup, kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora.



masyarakat yang ingin mendapatkan tanah dengan modal sedikit harus bersaing harga.

Pelaksanaan transaksi biasanya membutuhkan waktu sekitar 3-4 jam.

Pelaksanaan lelang berjalan dengan lancar serta harus mentaati peraturan yang sudah dibuat dan disetujui sebelum transaksi dimulai. Namun masih banyak masyarakat yang melanggar tata tertib tersebut.

Untuk biaya operasional panitia dan pelaksanaan lelang diambil dari dana anggaran pendapatan dan belanja desa (APBD). Setiap panitia mendapatkan uang sebesar 50.000,00 sebagai upah yang sudah membantu dalam pelaksanaan sewa tanah dari awal sampai akhir.

Setelah mendapatkan penyewa tanah, penyewa bisa membayar sewa dengan cara DP 10% dari harga atau bisa langsung tunai. Jangka waktu pembayaran selama 1 bulan. Dimulai dari waktu terjadinya akad sewa. Dalam transaksi sewa tanah, penyewa tidak mendapatkan surat perjanjian sewa. Mereka cukup dengan membayar sewa dan kemudian dicatat oleh pihak panitia.

#### 4. Tata tertib lelang sewa-menyewa tanah

Tata tertib sewa tanah dengan sistem lelang yang sudah dibentuk oleh panitia dan disepakati oleh seluruh lapisan masyarakat di Desa Tututp adalah sebagai berikut :

##### a) Lelang dipimpin oleh sekretaris desa.

Pada dasarnya yang menjadi pemimpin pelaksanaan sewa tanah yaitu Kepala Desa. Akan tetapi boleh diwakilkan ke Sekertaris Desa, karena yang

lebih mengetahui tentang jenis tanah dan letak tanah yang disewakan khususnya tanah kas desa.

b) Harga lelang maksimal.

Harga yang diambil sebagai pemenang adalah harga penawaran tertinggi

c) Lelang berikutnya setelah masa transaksi lelang.

Ketika transaksi sudah dijalankan dan memperoleh pemenang dari persewaan tanah yang dilelang, maka manfaat kepemilikan tanah otomatis berpindah.

d) Pembayaran maksimal 1 bulan.

Pembayaran sewa tanah paling lambat 1 bulan minimal sejumlah 80% dari total harga lelang sejak ditetapkan sebagai pemenang lelang.

e) Apabila dalam 1 bulan belum bayar sejumlah 80% dari harga lelang, maka objek lelang diberikan ke pelelang ke 2 dan uang muka hilang.

f) Hasil lelang tidak boleh lahan dari warga Desa tutup.

Tanah yang disewakan merupakan tanah milik desa. Tidak boleh tanah dari warga setempat atau dari warga luar desa Tutup.

g) Lelang tidak dibatasi

Penyewa yang mempunyai modal besar, bisa memperoleh tanah yang berlipat ganda. Dan tentunya dengan harga yang tinggi.

5. Sistem pembayaran sewa-menyewa tanah kas Desa Tutup.

Setelah mendapat pemenang dari tanah yang dilelang, maka langkah selanjutnya yaitu pembayaran sewa. Pembayaran sewa menggunakan dua cara:

a) Cara pembayaran tunai

Cara pembayaran ini secara langsung ditempat pelaksanaan lelang.

b) Cara pembayaran *Down Payment*.

Pembayaran ini dilakukan dengan cara membayar DP 10% dari harga tanah yang diperoleh pemenang. “Pembayaran DP dilakukan langsung ditempat pelaksanaan. Dan sisa pembayaran dilakukan dalam jangka waktu 1 bulan”. Ketika penyewa tidak segera membayar dalam jangka 1 bulan dengan melunasi minimal 80% dari total harga lelang, maka penyewa pertama gugur serta uang muka hilang. Selanjutnya digantikan oleh penyewa urutan kedua.

Pemerintah Desa Tutup memiliki tanah kas desa seluas 345.775 M2. Keberadaan tanah kas desa dapat digolongkan dalam penghasilan tambahan untuk perangkat desa selama menjabat. Di dalam pembagiannya setiap perangkat desa mendapat tanah kas desa yang berupa tanah bengkok dengan luas yang berbeda-beda sesuai dengan jabatannya, misalnya: Kepala Desa akan mendapatkan Tanah Bengkok lebih luas dibandingkan dengan seorang Sekretaris Desa, Sekretaris Desa akan mendapatkan Tanah Bengkok lebih luas daripada Kadus, dan seterusnya, akan tetapi sekarang tanah kas desa dikelola pemerintah desa langsung dengan cara disewakan ke masyarakat desa. Hal ini seperti yang disampaikan oleh Sekretaris Desa Tutup yang mengatakan: “Setiap perangkat desa mendapatkan tanah bengkok yang luasnya berbeda-beda sesuai dengan jabatannya masing-masing saat pertama kali masuk untuk sebagai gaji tambahan selama dia

yang menjabat di pemerintahan desa, tapi tanah kas desa sekarang ada yang dikelola langsung oleh pemerintah desa dengan cara disewakan ke masyarakat desa.

Sistem perjanjian sewa tanah kas desa yang dilakukan antara kedua belah pihak di Desa Tutup dilakukan secara tidak tertulis, hanya berdasarkan kesepakatan harga antara perangkat desa dengan penyewa tanah, perangkat desa pada umumnya menyewakan tanahnya dengan jangka waktu 1 tahun sampai 2 tahun sesuai perjanjian yang disepakati, seperti yang dijelaskan Bapak Kokok Sungkowo mengatakan: “Penyewaan tanah kas desa yang berupa bengkok disini dilakukan secara lisan, dengan cara pertama penyewa melihat-melihat terlebih dahulu tanah yang akan disewakan, jika sudah merasa cocok lokasi dan jenis tanahnya yang akan dipakai untuk pertanian, kemudian penyewa sama perangkat desa membuat suatu perjanjian secara lisan, ini sudah sejak dulu dilakukan oleh Perangkat Desa Tutup, dan sistem pembayarannya ada yang secara langsung lunas, ada yang secara cicilan dengan tahap 2x dalam setahun sesuai perjanjian yang disepakati. Hasil dari sewa menyewa tanah kas desa sebagian untuk dana operasional desa dan pembangunan desa

Dilihat dari tahapan-tahapan pelaksanaan perjanjian sewamenyewa tanah kas desa dengan sistem lelang tersebut menunjukkan bahwa praktek pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora telah memenuhi aspek-aspek Good

Governance, yaitu dilakukan secara transparan, dan akuntabilitas, serta profesional.

Berdasarkan praktek pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang dilakukan di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, dilakukan secara tertulis dan berdasarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yaitu telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 tentang Perjanjian Sewa Menyewa. Dan dalam Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai kewajiban pihak yang menyewakan. Sedangkan dalam Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai kewajiban pihak penyewa. Sehingga dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem pelelangan, di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, tidak menyalahi aturan yang ada.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Kepala desa memiliki kedudukan yang sangat penting yakni sebagai pemimpin pemerintahan desa. Dalam hal ini Kepala desa memiliki wewenang dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Telah tertuang dalam peraturan perundang-undangan yaitu pada Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang Nomor. 6 Tahun 2014 dan Pasal 110 ayat (1) PP No. 43 Tahun 2014 jo PP No. 47 Tahun 2015 dijelaskan bahwa Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa mempunyai wewenang dan tanggung jawab, diantaranya adalah menetapkan kebijakan pengelolaan aset desa. Perangkat pemerintahan desa dalam hal ini yang

telah disebutkan diatas berkedudukan untuk membantu tugas dari kepala Desa.

**B. kendala dan solusi Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem lelang di Desa Tutup Kecamatan Tunjungan Kabupaten Blora.**

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, tidak ditemukan kendala atau perbuatan melawan hukum (wanprestasi) yang berarti. Namun tetap ada kendala permasalahan kecil dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Dampak dari faktor-faktor tertentu yang dapat menimbulkan hambatan, baik secara internal maupun eksternal, antara lain sebagai berikut :

1. Kendala Internal.

Kendala Internal merupakan hambatan yang timbul dari faktor dalam, dimana berpengaruh dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora. Contoh dari hambatan secara Internal yaitu permasalahan yang pernah terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora yaitu permasalahan mulai timbul karena faktor perselisihan antara subjek perjanjian sewa menyewa. Berawal ketika masa sewa tanah kas desa sudah berakhir kira –kira pada bulan April 2021, akan tetapi lahan sawah yang disewa oleh penyewa lama belum dapat dipanen. Pihak penyewa lama bermaksud untuk menunggu hingga masa panen, kemudian menyerahkan lahan tanah tersebut kepada penyewa baru. Akan tetapi penyewa baru tidak ingin menunggu, dan menginginkan lahan tanah

tersebut. Disinilah terjadinya perselisihan antara pihak penyewa lama dan penyewa baru.

## 2. Kendala Eksternal

Kendala eksternal merupakan hambatan yang timbul dari faktor luar, faktor yang timbul diluar dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora. Contoh dari hambatan secara eksternal yaitu pengaruh keadaan cuaca, iklim yang tidak menentu, faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi setelah berjalannya perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, yang mana pemanfaatannya sebagai lahan pertanian atau sawah. Permasalahan selanjutnya yaitu berkaitan dengan keterlambatan dalam pelunasan biaya sewa tanah kas desa. Permasalahan yang berbeda berkaitan dengan wanprestasi yang ditemukan oleh peneliti adalah permasalahan terkait keterlambatan dalam pelunasan biaya sewa tanah. Masalah tersebut terjadi pada penyewa tanah kas desa yang bernama Bapak Srinadi. Menurut hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan narasumber, masalah keterlambatan tersebut terjadi dikarenakan adanya hambatan dalam keuangan yang dialami oleh Bapak Sudarmin karena gagal melakukan panen. Sedangkan hasil panen tersebut direncanakan untuk membayar sewa tanah kas desa. Kegagalan panen ditimbulkan karena beberapa faktor.

Faktor yang menyebabkan petani mengalami kegagalan terhadap lahan sawah yang digarap salah satunya adalah faktor cuaca. Cuaca buruk dikala musim penghujan sangat berdampak bagi tanaman padi. Berhektar hektar tanaman padi yang rusak diporak porandakan angin kencang . Sehingga kerugian yang dialami

oleh petani sangatlah besar, hingga tidak dapat menutupi kekurangan untuk biaya sewa tanah kas desa tersebut.

Dimana adanya timbulnya suatu masalah pasti ada penyelesaian terhadap masalah tersebut. Untuk menghadapi masalah diatas solusi yang akan digunakan antara lain :

#### 1. Solusi untuk Kendala Internal.

Solusi atau jalan keluar guna menyelesaikan masalah yang disebabkan oleh hambatan internal, atau hambatan yang timbul karena faktor dalam yaitu pihak desa menjadi penengah antara kedua belah pihak. Pihak desa memanggil pihak terkait, yakni pihak penyewa lama dan penyewa baru untuk bertemu dan merundingkan perselisihan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat. Pihak yang berselisih diminta kehadirannya di Balai Desa untuk merundingkan dan mengadakan kesepakatan terkait hal tersebut. Hasil yang didapatkan dari kesepakatan antara kedua belah pihak, harus dipatuhi di masa yang akan datang.

Kesepakatan yang disetujui oleh kedua belah pihak yaitu penyewa lama meminta kelonggaran waktu kepada penyewa lama kurang lebih selama 10 (sepuluh) hari kepada penyewa baru untuk menunggu dan memanen tanaman padinya dengan mengganti kerugian dengan sejumlah harga sewa tanah yaitu sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah). Setelah proses di atas telah dilaksanakan, maka penyewa tanah kas desa berganti kepemilikannya kepada penyewa yang baru.



Permasalahan yang terjadi dalam praktik pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa sama halnya dengan apa yang dikemukakan oleh Subekti, bahwasannya permasalahan atau yang dikenal dengan wanprestasi), diakibatkan oleh 4 (empat) hal, yaitu salah satunya adalah membayar kerugian yang diderita oleh kreditur dengan sejumlah uang atau dapat disebut dengan ganti rugi.

Namun adanya perbedaan dalam permasalahan ini, yaitu terletak pada pihak penyewa lama (debitur), memberikan sejumlah uang untuk menggantikan kerugian yang dialami oleh debitur baru dalam hal ini adalah penyewa tanah baru, sebesar Rp. 100.000,- dikalikan 10 hari . Akan tetapi secara prinsip tetap memiliki persamaan, diman pihak yang dirugikan akan mendapatkan sejumlah uang sebagai ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

Selain itu jika dikaitan dengan isi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, yang dimana salah satu point isinya menyebutkan, bahwa sewa menyewa tanah kas desa mamiliki jangka waktu 1 tahun dalam penggarapan sawah. Namun dalam Peraturan yang berlaku di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora apabila masa satu tahun sudah berakhir akan tetapi tanah yang dijadikan lahan pertanian (sawah kas desa) tanaman masih belum bisa dipanen, maka desa memberikan kelonggaran kepada penyewa yang lama agar bermusyawarah dengan penyewa yang baru, sehingga menemui titik temu dan penyelesaian yang ditempuh tersebut di atas dirasa sudah benar.

Dari hasil penelitian tersebut di atas jika dikaitkan dengan asas hukum perjanjian, penyelesaian masalah yang terjadi tersebut dapat dikategorikan dalam asas itikad baik. Asas ini diatur dalam Tertuang dalam Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian baru harus dilaksanakan, dengan itikad baik”. Didalam perundang-undangan tidak memberikan defisi secara jelas apa yang dimaksud itikad baik. Didalam pengaturan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian itu harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Dan di dalam asas itikad baik, salahsatunya memiliki fungsi yakni Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende werking van de geode trouw*), artinya itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan didalam kontrak; Dari hasil penelitian tersebut di atas jika dikaitkan dengan asas hukum perjanjian, penyelesaian masalah yang terjadi tersebut dapat dikategorikan dalam asas itikad baik. Asas ini diatur dalam Tertuang dalam Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian baru harus dilaksanakan, dengan itikad baik”. Didalam perundang-undangan tidak memberikan defisi secara jelas apa yang dimaksud itikad baik. Didalam pengaturan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian itu harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Dan di dalam asas itikad baik, salahsatunya memiliki fungsi yakni Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende werking van de geode trouw*), artinya itikad baik dapat menambah isi atau kata-kata perjanjian

apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan didalam kontrak;

## 2. Solusi untuk Kendala eksternal.

Solusi atau jalan keluar guna menyelesaikan masalah yang disebabkan oleh hambatan eksternal, atau hambatan yang timbul karena faktor luar yaitu melihat hasil wawancara dengan narasumber tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa pihak debitur secara sadar dialihkan atau dianggap mengundurkan diri dan tanah akan dilelang kembali. Sedangkan uang muka yang telah dibayarkan akan menjadi hak milik Desa. Dan sadar menerima keputusan dari pemerintah desa bahwa tanah tersebut dialihkan ke pihak lain.

Dijelaskan pula oleh Subekti bahwa wanprestasi dapat mengakibatkan empat hal, diantaranya, yaitu: pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian. Dijelaskan pula bahwa dalam hal debitur melakukan ingkar janji, kreditur dapat menuntut pembatalan persetujuan dengan timbal balik, dan pembatalan dengan ganti rugi. Pada intinya dijelaskan oleh Subekti, perjanjian berakhir apabila salah satu pihak melanggar janji. Kemudian jika dikaitkan dengan langkah yang diambil oleh Kepala Desa untuk memindah tangankan sewa ke pihak lain merupakan langkah yang sudah sesuai dengan apa yang tertera dalam perjanjian, bahwa apabila sampai jatuh tempo pemenang lelang tidak dapat melunasi, maka dinyatakan gugur atau batal dan uang muka tidak dapat dikembalikan (hangus).

Berdasarkan penjelasan permasalahan wanprestasi tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa penyelesaian permasalahan yang terjadi dilakukan

melalui musyawarah antara para pihak, dan semua permasalahan yang terjadi dengan kesadaran para pihak juga dapat berjalan dengan baik. Selain itu dari penjelasan tersebut di atas juga dapat ditarik sebuah kesimpulan, bahwa tanggung jawab hukum yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak penyewa (debitur), yaitu: memberikan ganti rugi uang sesuai kesepakatan, dan melakukan pelepasan tanah yang disewanya karena tidak dapat melunasi uang pembayaran sewa.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa dapat diambil suatu kesimpulan :

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora dimulai dari pemerintah desa menentukan susunan panitia lelang, kemudian membuat daftar tanah mana saja yang ikut dalam pelelangan, membuat tata tertib sistem pelelangan; tahap pengumuman, pelaksanaan pelelangan, pemilihan pemenang lelang, pemerintah desa mengeluarkan Surat Keputusan yang ditanda tangani oleh kepala desa Tutup, dan terakhir adalah pemenang lelang melakukan pembayaran sesuai sistem yang telah disepakati. Dimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, sudah berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Adapun dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang dilakukan di Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora terdapat beberapa hambatan. Hambatan yang dimaksud adalah hambatan secara internal maupun eksternal.

## **B. SARAN**

### **1. Pemerintah**

Penting bagi pihak Pemerintah untuk mempertahankan sikap profesionalisme seperti saat ini. Sebab dengan menjunjung tinggi sikap profesionalisme terbukti semua permasalahan, khususnya berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dapat berjalan dengan baik, dan dapat diterima oleh semua pihak. Selain itu sikap profesionalisme ini juga terbukti mampu memberikan keadilan bagi masyarakat, sebab semuanya telah diinformasikan dengan baik oleh pemerintah, baik dari pemerintahan tingkat pusat hingga pemerintahan desa sehingga informasi dapat tersampaikan kepada seluruh warga masyarakatnya.

### **2. Desa**

Untuk pihak Desa yaitu Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora selaku pelaksana perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Untuk mensosialisasikan terlebih dahulu terkait peraturan-peraturan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Sehingga dapat meminimalisir terjadinya permasalahan wanprestasi, dan merupakan langkah pencegahan terhadap terjadinya wanprestasi di masa yang akan datang dan penting bagi pihak Desa Tutup, Kecamatan Tunjungan, Kabupaten Blora, untuk menyeleksi dari pihak warga masyarakat yang berhak ikut dalam pelelangan tanah kas desa.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- A. M. Hasan Ali, *Asuransi dalam Perspektif Hukum Islam: Suatu Tinjauan Analisis Historis, Teoritis dan Praktis*, cetakan pertama, Prenada Media, Jakarta, 2004
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013
- Biro Lelang Negara, *Pengetahuan Tentang Penjualan Barang Secara Lelang*, Jakarta, 2000
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, 2004
- Diklat Hukum Agraria Indonesia, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2016
- Dudu Duswara M, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung : Refika Aditama, 2001
- Fatturrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Darus Badruzaman et al.*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2006
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontektual*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002

- HAW. Widjaja, *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli, Bulat dan Utuh*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2001
- J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2012
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2012
- Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, 2014
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016
- Muwahid, *Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung, 2011
- Nurcholis, *Pertumbuhan Dan Penyelenggaraan Desa*, Liberty, Yogyakarta, 2011
- Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, cet. Ke-2, Bandung, 2004
- Ratna Artha Windari, , *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2015
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010



- Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*,  
Toko Gunung Agung, Jakarta, 2015
- Sri Sumawarni, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, Semarang: UPT  
UNDIP Press, 2012
- Subekti, *Aneka Perjanjian, Alumni*, Jakarta, 2012
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2008
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta:  
Liberty, 1999
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty  
Yogyakarta, 2007
- Suhendro, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi dan Perbuatan  
Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*,  
Yogyakarta, FH UII Press, 2014
- Supriyadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Press, Jakarta, 2007
- Umi Suprainingsih, *Upaya Hukum Dalam Perlindungan Tanah Kas Desa*,  
Yogyakarta, 2010
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Gramedia Digital Nusantara,  
Jakarta, 2017
- Wirjono Projudikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju,  
Yogyakarta, 2011

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian

## **C. SUMBER DATA LAIN**

<http://digilib.unila.ac.id/11435/3/BAB%20II.pdf>

<https://id.m.wikipedia.org/wiki/Lelang>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/peraturan/browse/30/peraturan-menterikeuangan/?hlm.aman=2>

