

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TERHADAP TANAH  
KAS DESA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH DESA PAMENKANG  
DAN SMP NEGERI 2 MUNDU KABUPATEN CIREBON**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

**EUIS YULIASARI**

N.I.M : 21302000027

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2022**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TERHADAP TANAH  
KAS DESA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH DESA PAMENKANG  
DAN SMP NEGERI 2 MUNDU KABUPATEN CIREBON**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn)



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TERHADAP TANAH  
KAS DESA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH DESA PAMENKANG  
DAN SMP NEGERI 2 MUNDU KABUPATEN CIREBON**

**Oleh:**

**EUIS YULIASARI**

N.I.M : 21302000027

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui Oleh:

Pembimbing

Tanggal,

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H**

**NIDN. 0607077601**

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

**NIDN. 0620046701**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TERHADAP TANAH  
KAS DESA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH DESA PAMENKANG  
DAN SMP NEGERI 2 MUNDU KABUPATEN CIREBON**

Oleh :

**EUIS YULIASARI**

NIM : 21302000027

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 Agustus 2022  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,



**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt., M.Hum.**

NIDN : 0605036205

Anggota :



**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN : 0607077601

Anggota :



**Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn.**

NIDK: 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Euis Yuliasari

NIM : 21302000027

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TERHADAP TANAH KAS DESA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH DESA PAMENKANG DAN SMP NEGERI 2 MUNDU KABUPATEN CIREBON”** adalah hasil penelitian/ karya sendiri atau pada bagian- bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



**Euis Yuliasari**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Euis Yuliasari  
NIM : 21302000027  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/ Tesis dengan judul :

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TERHADAP TANAH KAS DESA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH DESA PAMENKANG DAN SMP NEGERI 2 MUNDU KABUPATEN CIREBON”** 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, Agustus 2022  
Yang Menyatakan,



*Euis*  
**Euis Yuliasari**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

1. Tak ada kata lain kali. Jangan menyia-nyiakkan hari ini hanya karena hari esok. Hargai hari ini lebih daripada hari esok.
2. Lakukan pekerjaanmu dengan sepenuh hati, maka dirimu akan melakukan sesuatu yang menakjubkan.

### PERSEMBAHAN :

Tesis ini saya persembahkan untuk :

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan kesehatan, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan lancar.
2. Persembahkan istimewa untuk orang yang saya cintai suami “Jayaman” dan anakku tercinta “ Almayra Nurul Syabani “. Terimakasih atas dukungan, kebaikan, perhatian, dan kebijaksanaan. Terima kasih karena memberi tahu saya cara hidup dengan jujur dan Bahagia. Terima kasih atas keterlibatan waktu nya.
3. Bapak saya “ Rudi Hartono ” dan Ibu saya “ Saemah ” yang selalu memberikan doa, nasihat, dan semangat kepada saya.
4. Adik- adik saya Gilang Fathurrohman, Reynaldi Rohmatullah, M.Danil Muttaqin dan nenek saya Sanaah yang selalu mendukung dan memberikan semangat kepada saya.

## ABSTRAK

Salah satu bentuk pengelolaan tanah kas desa yaitu dengan pemanfaatan tanah kas desa salah satunya dengan cara sewa menyewa. Desa Pamengkang membangun sarana Pendidikan di wilayah pamengkang yang dibangun diatas tanah kas desa. Karena dibangun diatas tanah kas desa berarti pihak sekolah menyewa tanah kas desa kepada Pemerintah Desa Pamengkang. Dalam surat perjanjian telah ditentukan aturan dalam melakukan sewa menyewa tanah kas desa Pamengkang. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui dan menganalisa mengenai pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa terhadap tanah kas desa yang dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon. Untuk mengetahui pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang disewakan kepada SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon dan untuk mengetahui contoh surat perjanjian sewa- menyewa.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi KUHPPerdata, Kitab UU Agraria, dan Peraturan. Serta data sekunder berisi buku- buku, jurnal dan dokumen lainnya. Pengumpulan data penelitian dengan tehnik wawancara dan studi dokumen atau bahan Pustaka. Metode Analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : *Pertama*, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa terhadap tanah kas desa yang dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon dengan persetujuan BPD (Badan Permusyawaratan Desa ) yaitu dilakukan oleh Pemerintah desa Pamengkang diwakili kuwu Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu yang diwakili oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Cirebon. Sewa- menyewa dilakukan dengan jangka waktu tertentu, masa sewa selama 1 tahun. Setiap tahun perjanjian tersebut diperbaharui dengan kesepakatan harga yang berbeda. Pemerintah desa Pamengkang setiap tahun mengajukan proposal kepada pihak sekolah untuk kenaikan harga sewa tanah, dan pihak sekolah melakukan negosiasi kepada pemerintah desa Pamengkang untuk menyetujui harga yang akan disepakati ditahun tersebut yang dituangkan kedalam surat perjanjian. *Kedua* , pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang disewakan untuk pengelolaan tanah nya dijalankan untuk kepentingan umum dan pedapatan asli desa. Pemerintah desa Pamengkang hanya memberikan kenikmatan/ kegunaan tanah tersebut hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu, atau dengan kata lain pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang dengan cara sewa bukan untuk memilikinya. *Ketiga*, terdapat bukti berupa surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang diperbaharui setiap tahun untuk menetapkan harga sewa. Terkait pelepasan hak atas tanah pembangunan gedung sekolah masih menjadi milik pemerintah Desa Pamengkang , dan pihak sekolah hanya sebatas menyewa saja.

**Kata kunci :** Perjanjian sewa – Menyewa, Tanah Kas desa, Pengelolaan dan pemanfaatan tanah



## ABSTRACT

One form of village treasury land management is by utilizing village treasury land, one of which is by renting. Pamengkang Village built educational facilities in the Pamengkang area which was built on village treasury land. Because it was built on village treasury land, it means that the school rents the village treasury land to the Pamengkang Village Government. The agreement letter has determined the rules for leasing the Pamengkang village treasury land. This study aims to find out and analyze the implementation of the lease agreement on the village treasury land carried out by the Pamengkang Village Government and SMP Negeri 2 Mundu, Cirebon Regency. To find out the management and utilization of village treasury land that is leased to SMP Negeri 2 Mundu, Cirebon Regency and to find out an example of a lease agreement.

The research approach method used in this thesis is a sociological juridical legal research method. This research specification uses descriptive analysis. The type of data used in this study is primary data which includes the Civil Code, the Agrarian Law, and Regulations. And secondary data contains books, journals and other documents. Collecting research data using interview techniques and document studies or library materials. The data analysis method used in analyzing the data is qualitative analysis.

The results showed that: *First*, the implementation of the lease agreement on village treasury land carried out by the Pamengkang Village Government and SMP Negeri 2 Mundu Cirebon Regency with the approval of the BPD (Village Consultative Body) which was carried out by the Pamengkang village government represented by Kuwu Pamengkang and SMP Negeri 2 Mundu represented by the Cirebon District Education Office. Leases are made for a certain period of time, the rental period is 1 year. Every year the agreement is renewed with a different price agreement. The Pamengkang village government annually submits a proposal to the school for an increase in the price of land rent, and the school negotiates with the Pamengkang village government to agree on the price that will be agreed in that year which is stated in the agreement letter. *Second*, the management and utilization of village treasury land that is leased for land management is carried out for the public interest and the village's original income. The Pamengkang village government only provides enjoyment/use the land is only used for a certain period of time, or in other words the owner only hands over power over the goods by renting, not owning them. *Third*, there is evidence in the form of a lease agreement for village treasury land which is renewed every year to determine the rental price. Regarding the release of land rights for the construction of the school building, it still belongs to the Pamengkang Village government, and the school is only limited to renting it.

**Key words :** Lease agreement – Rent, village treasury land, Land management and utilization

## KATA PENGANTAR

Tiada untaian kata yang paling indah dan pantas untuk diucapkan kecuali rasa syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan anugerah-Nya yang telah diberikan, sehingga penulis dapat merampungkan penyusunan tesis ini yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TERHADAP TANAH KAS DESA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH DESA PAMENKANG DAN SMP NEGERI 2 MUNDU KABUPATEN CIREBON”**

Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umatnya menuju jaman yang penuh dengan pengetahuan, dan semoga kita mendapatkan syafaat di hari akhir. Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan tesis ini tidak lepas dari perhatian, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak yang sungguh berarti dan berharga bagi penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada siapapun yang telah banyak membantu penulisan tesis ini, yaitu :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, dan sekaligus sebagai Dosen pembimbing yang selalu memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh ketelitian dan kesabaran.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku ketua Program Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Bapak dan Ibu dosen serta Staff Akademik di Program Magister Kenotariatan pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, semoga Allah SWT memberikan pahala yang setimpal atas semua ilmu yang telah diberikan kepada kami semua selama menempuh Pendidikan.
5. Bapak Kosasih, Kepala Desa/ Kuwu Pamengkang
6. Bapak Pulung Jujuadin, Sekretaris Desa Pamengkang
7. Bapak dan Ibu Perangkat Desa beserta Staff Desa Pamengkang
8. Teman-teman Magister Kenotariatan yang selalu memberikan semangat kepada saya.

Semarang, Agustus 2022

Penulis,

**Euis Yuliasari**

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL.....                               | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                        | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                         | iii  |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....                  | iv   |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH ..... | v    |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....                      | vi   |
| ABSTRAK .....                                    | vii  |
| ABSTRACT .....                                   | viii |
| KATA PENGANTAR.....                              | ix   |
| DAFTAR ISI .....                                 | xi   |

### **BAB I PENDAHULUAN**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1  |
| B. Rumusan Masalah .....       | 7  |
| C. Tujuan Penelitian.....      | 7  |
| D. Manfaat Penelitian .....    | 8  |
| E. Kerangka Konseptual .....   | 9  |
| F. Kerangka Teori .....        | 12 |
| G. Metode Penelitian .....     | 17 |
| H. Sistematika Penulisan.....  | 23 |

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

|   |    |
|---|----|
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....                                 | 25 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa.....                                | 34 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa.....                              | 43 |
| D. Tinjauan Umum Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa ..... | 48 |
| E. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dalam Hukum Islam .....               | 61 |

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Terhadap Tanah Kas Desa Yang Dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon..... 69

B. Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Yang Disewakan Kepada SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon..... 85

C. Contoh Surat Perjanjian Sewa- Menyewa Tanah Kas Desa Yang Dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon ..... 98

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 102

B. Saran ..... 103

**DAFTAR PUSTAKA** ..... 104



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah lapisan kulit bumi terluar, merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang sampai saat ini keberadaannya masih sangat dibutuhkan oleh makhluk hidup, terutama manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat karena manusia menggunakan tanah sebagai lahan tempat tinggal untuk melangsungkan hidup dengan mendirikan sebuah bangunan atau rumah. Tanah juga menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi perkembangan modernisasi yang ada. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.<sup>1</sup>

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa perlu dijaga kelestarian dan kesuburannya serta menghindari adanya pengrusakan. Pembangunan yang terus meningkat dan berkembang akan menyangkut masalah tanah, maka tanah merupakan faktor strategis dalam pembangunan Nasional. Untuk itulah sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk di dalamnya adalah sewa menyewa tanah. Hal ini dapat dilihat dalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata pasal 1548 yang Berbunyi sebagai berikut:

*“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.”<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Arba, H.M. 2015, “*Hukum Agraria Indonesia*”, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 19.

<sup>2</sup> Kitab Undang- undang Hukum perdata pasal 1548

Obyek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, baik bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undangundang, ketertiban, dan kesusilaan. Jadi, dalam perjanjian timbal- balik dimana hak dan kewajiban disatu pihak saling berhadapan dipihak lain terdapat dua perikatan. Hak dan kewajiban tersebut merupakan akibat hubungan hukum yaitu hubungan yang di atur oleh hukum.<sup>3</sup> Dilihat dar ketentuan pasal 1548 maka desa adalah suatu wilayah yang didalamnya bisa untuk melakukan kegiatan untuk sewa- menyewa diantaranya adalah menyewakan tanah kas desa yang bertujuan untuk membangun desa tersebut.

Desa sebagai badan hukum publik yang diberi kewenangan hak atas tanah kas desa, berkewajiban untuk mempergunakan tanah kas desa tersebut guna dijadikan sarana di dalam menunjang pembangunan di pedesaan. Dalam rangka pembangunan di desa salah satu sumber pendapatan desa berasal dari tanah-tanah kas desa. Hal ini dapat diketahui dalam Undang-Undang no. 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah pasal 212 ayat (3) huruf a yakni *“pendapatan asli desa salah satunya berasal dari hasil tanah-tanah kas desa”*.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Menentukan:

---

<sup>3</sup> H. Riduan Syahrani, 2004, *“Seluk- Beluk dan Asas- asas Hukum Perdata”*, PT Alumni, Cetakan Kedua, Bandung, hlm 196

<sup>4</sup> Undang-Undang no. 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah pasal 212 ayat (3)

*“Aset Desa dapat berupa tanah kas Desa, Tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan Perahu, bangunan desa, Pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, dan asset lainnya milik Desa.”<sup>5</sup>*

Berdasarkan Pasal tersebut, aset desa yang dapat dikuasai dan dimanfaatkan salah satunya adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan dan meningkatkan taraf hidup masyarakat desa serta dapat meningkatkan pendapatan desa.

Memanfaatkan aset Desa dengan baik dan maksimal. Maka secara langsung dapat memberikan pemasukan ke Desa sebagai salah satu sumber pendapatan dan anggaran pembangunan. Pendapatan desa ini dapat digunakan untuk mendukung penyelenggaraan Desa, serta dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>6</sup> Ada beberapa jenis pemanfaatan kekayaan desa berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa sebagai berikut:

1. Sewa
2. Pinjam pakai
3. Kerjasama pemanfaatan; dan
4. Bangun serah guna dan bangun guna serah.

Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan desa mengatur bahwa: Pemanfaatan

<sup>5</sup> Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Pasal 1

<sup>6</sup> Cosmas Giawa, 2013 *“Pengelolaan Tanah Kas Desa Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Desa. Skripsi ,”* Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa, Yogyakarta, hlm. 12



kekayaan desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 Huruf a dilakukan atas dasar:<sup>7</sup>

- a. Menguntungkan desa
- b. Jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang; dan
- c. Penetapan tarif sewa ditetapkan dengan keputusan Kepala Desa setelah mendapat persetujuan BPD.

Pemerintah desa melakukan pengelolaan tanah kas desa baik dilakukan oleh Pemerintah sendiri maupun oleh pihak lain. Salah satu bentuk pengelolaan tanah kas desa yaitu dengan cara pemanfaatan tanah kas desa salah satunya dengan cara sewa menyewa, kerjasama pemanfaatan, bangun serah guna dan bangun guna serah. Pemanfaatan tanah kas desa dengan cara disewakan di atas tanah kas desa oleh pihak ketiga (investor) akan dilakukan pembangunan tanpa merubah hak yang dimiliki desa.

Hak penguasaan atas tanah di desa dapat diartikan menjadi dua, yaitu : penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik, serta beraspek perdata maupun publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik terhadap tanah yang dihaki, misalnya mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, serta tidak diserahkan kepada pihak lain. Sedangkan

---

<sup>7</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 pasal 10 ayat (1)

penguasaan secara fisik adalah memberi kewenangan kepada pihak lain untuk menguasai tanah secara fisik, misalnya menyewakan tanah kepada pihak lain.<sup>8</sup>

Desa Pamengkang merupakan salah satu desa yang berada di wilayah kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon, sebuah desa berkembang yang memiliki potensi terhadap perkembangan bisnis dan pendidikan, semakin tahun semakin signifikan karena memiliki letak yang strategis dan wilayahnya berbatasan dengan Kota Cirebon. Agar Sumber Daya Manusia (SDM) masyarakat desa handal, dan mampu bersaing dengan daerah lainnya maka sangat diperlukan pendidikan yang mumpuni. Melalui pendidikan masyarakat desa menjadi pintar dan sejahtera sehingga desa akan terus meningkat kemajuan dan kesejahteraan masyarakatnya. Dalam bidang pendidikan, awalnya di kecamatan mundu hanya ada satu sekolah yaitu SMP Negeri 1 Mundu yang terletak di desa Luwung. Tetapi seiring berjalannya waktu karena Sumber Daya Manusia yang mengalami peningkatan dan bidang pendidikan semakin tinggi dan sangat diperlukan maka pada tahun 2010 pihak Pemerintah Desa Pamengkang membangun sarana Pendidikan di wilayah pamengkang yang dibangun diatas tanah kas desa. Hal tersebut bertujuan agar akses masyarakat untuk bersekolah lebih dekat dan tidak perlu untuk pergi ke Kota. Maka dibangunlah SMP Negeri 2 Mundu yang terletak di Desa Pamengkang untuk bangunan sekolah SMP Negeri 2 Mundu di bawah naungan Dinas Pendidikan. Karena dibangun diatas tanah kas desa berarti

---

<sup>8</sup> Eka Purwati, 2017, “ *Status Hak Atas Tanah Bengkok yang digunakan sebagai Lahan Bangunan Gedung Sekolah di desa Paetugaran Kecamatan Punggelan Kabupaten Banjarnegara*”, Skripsi UNNES, Semarang, hlm 1 diakses tanggal 16 Juli 2022 pukul 13.00 WIB

pihak sekolah menyewa tanah kepada Pemerintah Desa Pamengkang. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut sudah diatur peruntukan pemanfaatan lahan sesuai dengan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Dalam surat perjanjian telah ditentukan aturan dalam melakukan sewa menyewa tanah kas desa Pamengkang.<sup>9</sup>

Pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa biasanya dilakukan oleh Kepala Desa atau pejabat Pemerintahan Desa. Kepala Desa dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang menyewakan tanah kas desa. Dalam Peraturan Desa di desa Pamengkang yang mengatur tentang pemanfaatan sewa Tanah Kas Desa (yang dibuat oleh Pemerintah desa dan BPD dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan di atasnya) disebutkan bahwa ketentuan sewa Tanah Kas Desa ditetapkan oleh Kuwu/ Kepala Desa setelah dilakukan musyawarah dengan BPD dan pihak penyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Indonesia disesuaikan dengan azas musyawarah dan mufakat. Perjanjian sewa menyewa tersebut hanyalah memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sehingga status hak atas tanah yang diserahkan oleh yang menyewakan kepada pihak penyewa bukan berstatus hak milik. Pengelolaannya pun dilakukan oleh Pemerintah Desa, dan penggarapannya oleh Kepala Desa selama masa jabatan.

Mengenai hubungan hukum dalam sebuah perjanjian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak Pulung Jujuaidin, Sekretaris Desa Pamengkang pada tanggal 07 Desember 2021 pukul 11.00

pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa yang akan dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul “ **PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA TERHADAP TANAH KAS DESA YANG DILAKUKAN PEMERINTAH DESA PAMENGGANG DAN SMP NEGERI 2 MUNDU CIREBON** “.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasar latar belakang tersebut, maka terdapat beberapa permasalahan yang ada di dalamnya di antaranya sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa terhadap tanah kas desa yang dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon?
2. Bagaimana pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang disewakan kepada SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon ?
3. Bagaimana contoh surat perjanjian sewa- menyewa yang dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa mengenai pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa terhadap tanah kas desa yang dilakukan Pemerintah Desa

Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon.

2. Untuk mengetahui pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang disewakan kepada SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon.
3. Untuk mengetahui bagaimana contoh surat perjanjian sewa- menyewa yang dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut :

##### **1. Manfaat secara teoritis**

- a. Diharapkan dapat memberisumbangkan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang sifatnya akademis.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pelaksanaan dan penyelesaian perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa. Pemerintah desa melakukan pengelolaan tanah kas desa baik dilakukan oleh Pemerintah sendiri maupun oleh pihak lain. Salah satu bentuk pengelolaan tanah kas desa yaitu dengan cara pemanfaatan tanah kas desa salah satunya dengan cara sewa menyewa.

##### **2. Manfaat praktis**

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai

sumber rujukan bagi para praktisi dan masyarakat luas yang berkaitan dengan pelaksanaan dan penyelesaian perjanjian sewa- menyewa tanah kas desa yang digunakan untuk sarana pendidikan.

## E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep- konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan- bahan hukum yang dibuthkan didalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dalam penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah- istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitain agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini :

### 1. Pelaksanaan

Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan suatu rancangan, keputusan dan sebagainya,<sup>10</sup> suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap.

---

<sup>10</sup> KBBI, <https://kbbi.web.id>. Diakses pada tanggal 07 Desember 2021. Pukul 13.00 WIB

## 2. Perjanjian

Perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.<sup>11</sup>

## 3. Sewa – menyewa

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>12</sup>

## 4. Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa yang di kelola oleh Pemerintah Desa.<sup>13</sup>

## 5. Pemerintah

Pemerintahan adalah Suatu badan persekumpulan yang memiliki kebijakan tersendiri untuk mengelola, menjalankan manajemen, serta mengatur jalannya suatu sistem pemerintahan.<sup>14</sup>

## 6. Desa Pamengkang

Desa Pamengkang adalah salah satu desa yang berada di wilayah

<sup>11</sup> Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, Hlm 363

<sup>12</sup> Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Jakarta, hlm 51

<sup>13</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

<sup>14</sup> <https://pemerintah.net> . Arti pemerintah. Diakses tanggal 07 Desember pukul 15.00 WIB

kecamatan mundu Kabupaten Cirebon dengan luas wilayah 865.975.00 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 11.742 jiwa, yang terdiri dari 5.710 jiwa laki- laki dan 6.032 jiwa perempuan dengan jumlah kepala keluarga 4.545 Kepala Keluarga. Desa Pamengkang memiliki batas wilayah antara lain; sebelah utara berbatasan dengan keluarahan kecapi kecamatan harjamukti kota Cirebon. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Banjarwangunan kecamatan mundu kabupaten Cirebon Sebelah Selatan berbatasan dengan desa setupatok kecamatan mundu kabupaten Cirebon Sebelah barat berbatasan dengan kelurahan argasanya kecamatan harjamukti kota cirebon<sup>15</sup>

#### 7. SMP Negeri 2 Mundu

SMP Negeri 2 Mundu adalah salah satu satuan pendidikan dengan jenjang SMP di Desa Pamengkang, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat. Dalam menjalankan kegiatannya, SMP NEGERI 2 MUNDU berada di bawah naungan Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. SMP Negeri 2 Mundu beralamat di Jalan Raya Pamengkang, Desa Pamengkang, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, dengan kode pos 45173.

#### 8. Kecamatan Mundu

Kecamatan Mundu adalah sebuah kecamatan yang berada di

---

<sup>15</sup> Dokumen Laporan keterangan penyelenggaraan pemerintah desa pamengkang tahun 2021



Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat. Desa yang ada di Kecamatan Mundu antara lain; Desa Bandengan, Desa Banjarwangunan, Desa Citemu, Desa Luwung, Desa Mundumesigit, Desa Mundupesisir, Desa Pamengkang, Desa Pen-pen, Desa Setupatok, Desa Sinar Rancang.

## 9. Kabupaten Cirebon

Kabupaten Cirebon adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Barat yang terletak di bagian timur, dan merupakan batas, sekaligus sebagai pintu gerbang Provinsi Jawa Barat. Ibu Kotanya adalah Kota Sumber. Dalam sektor pertanian, kabupaten Cirebon merupakan salah satu daerah produsen beras yang terletak di Jalur Pantura. Wilayah Kabupaten Cirebon dibatasi oleh; sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Indramayu, Laut Jawa, sebelah Timur berbatasan dengan Kota Cirebon, Kabupaten Brebes (Jawa Tengah), sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Kuningan, dan sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Majalengka.<sup>16</sup>

## F. Kerangka Teoritis

### 1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radburch

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya

<sup>16</sup> Artikel Profil Kabupaten Cirebon 2021 diakses tanggal 07 Desember pukul 16.00 WIB

kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi.

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.<sup>17</sup>

Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan yang harus dilaksanakan dengan urutan keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian Hukum.<sup>18</sup> Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban

---

<sup>17</sup> Sidharta Arief, Meuwissen, 2007 " *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*," PT Refika Aditama, Bandung, hlm 8.

<sup>18</sup> Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm 123

antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.<sup>19</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

---

<sup>19</sup> Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014. 31 <http://yanc>

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah undang-undang.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- c. Bahwa hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari undang-undang. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil. Kepastian hukum merupakan perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman.

Kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Dominikus Rato, 2010, " *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum* ",

## 2. Teori Kemanfaatan Hukum

Pelaksanaan atau penegakan hukum, masyarakat mengharapkan manfaatnya. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai pelaksanaan atau penegakan hukum menimbulkan keresahan di dalam masyarakat.<sup>21</sup>

Menurut Jeremy Bentham (Teori Utilitis). Hukum bertujuan untuk mencapai kemanfaatan. Artinya hukum menjamin kebahagiaan bagi sebanyak banyaknya orang atau masyarakat. Teori kemanfaatan pertama kali dikembangkan oleh Jeremy Bentham. Bentham menemukan bahwa dasar paling objektif untuk menilai baik buruknya suatu kebijakan adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tersebut, membawa manfaat atau hasil yang berguna, atau sebaliknya malah menimbulkan kerugian bagi orang-orang terkait.<sup>22</sup> Apabila dikaitkan dengan pernyataan Bentham terhadap hukum, maka baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa dinilai baik, apabila akibat-akibat yang ditimbulkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Sebaliknya hukum dinilai buruk jika akibat dari penerapannya menimbulkan sesuatu yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan.

---

Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm.59

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo,1993, “*Bab-bab tentang penemuan hukum*” Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 2.

<sup>22</sup> Sonny Kerap, 1998, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 93-94

Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat. Sedangkan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan negara.<sup>23</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis sosiologis yang dengan dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Hal tersebut dimaksudkan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta- fakta dan data yang dibutuhkan.<sup>24</sup>

### 1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah penelitian yang mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata. Mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi social

<sup>23</sup> Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 79-80.

<sup>24</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 15

yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata.<sup>25</sup> Penelitian yuridis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat. Menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan secara empiris dengan jalan langsung terjun ke obyeknya yaitu dengan meneliti langsung ke Kantor Desa Pamengkang Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis yaitu untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa tanah kas desa yang dilakukan pemerintah desa pamengkang dan smp negeri 2 mundu kabupaten Cirebon. Deskripsi penelitian itu akan menggambarkan secara valid dan sistematis tentang masalah dikaji, analisis yang dimaksud adalah menghubungkan data satu dan lainnya sehingga menjadi rangkaian yang dikaji, memberi gambaran secara menyeluruh, valid dan sistematis. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta- fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, 1986 "*Pengantar Penelitian Hukum*", Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta, Hlm 51

identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>26</sup>

### 3. Sumber dan Jenis Data

Jenis data dapat dibedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana dibawah ini yaitu:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data primer diperoleh dari lapangan secara langsung dengan wawancara terhadap subjek penelitian.
- b. Data Sekunder adalah data-data yang mencakup dokumen- dokumen resmi, buku-buku, hasil- hasil penulisan yang berwujud laporan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sebagai data sumber pelengkap, sumber data sekunder penelitian ini adalah:
  - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan dibuat oleh pihak-pihak yang berwenang. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:
    - a) Kitab Undang- undang Hukum Perdata
    - b) Undang-Undang no. 32 tahun 2004 tentang pemerintahan.
    - c) Undang Undang-Undang Republik Indonesia No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
    - d) Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

<sup>26</sup> Bambang Waluyo, Op.Cit, 2002 “*Penelitian Hukum Dalam Praktek*”, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 15



- e) Permendagri No. 22 Tahun 1996 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa.
  - f) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
  - g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- 2) Bahan hukum sekunder, yang terdiri dari :
- a) Buku- buku teks, yang berkaitan dengan sewa- menyewa, tanah kas desa, pengelolaan maupun pemanfaatan lahan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.
  - b) Jurnal- jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.
  - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait.
- 3) Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber data primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Keseluruhan sumber data hukum di dalam penelitian ini dikumpulkan melalui :

a. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan tanya-jawab secara lisan untuk memperoleh informasi. Bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan

dalam tulisan, atau direkam secara audio, visual, atau audio visual. Dalam penelitian ini, wawancara yang dilakukan adalah wawancara langsung. Wawancara langsung ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan sebelumnya.

Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi dilapangan.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yakni melakukan penelitian dengan berbagai bahan bacaan seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah, pendapat para sarjana dan bahanlainya yang berkaitan dengan penelitian. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan konsep, teori dan doktrin serta pendapat atau pemikiran konseptual dan penelitian pendahulu yang berhubungan dengan telaah penelitian ini.

c. Studi Dokumen

Teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen pribadi, dan foto yang terkait dengan permasalahan penelitian.

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan tahapan proses penelitian dimana data yang sudah dikumpulkan dikelola untuk diolah dalam rangka menjawab permasalahan yang ada. Secara garis besar metode analisis data dibagi menjadi dua, yaitu analisis data kuantitatif dan analisis data kualitatif. Analisis data dengan menggunakan teknik statistic adalah istilah untuk metode analisis kuantitatif, dan analisis data menggunakan analisis tematik dengan pengkodean dan berupa teks merupakan metode analisis kualitatif. <sup>27</sup>Dari penelitian ini data analisa terhadap data-data dilakukan pada setiap tahap pemeriksaan melalui metode analisa kualitatif.

Penganalisaan dilakukan secara normatif kualitatif yang bertolak dengan menginventarisasi peraturan perundang-undangan, doktrin dan yurisprudensi yang kemudian akan dianalisis dengan data yang telah diperoleh dari objek yang diteliti sebagai satu kesatuan yang utuh, sehingga pada tahap akhir dapat ditentukan hukumnya. Kemudian sebagai langkah lebih lanjut untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif sebagai pegangan utama, dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang. Kemudian digabungkan antara ide dengan definisi telah tercatat dan disajikan dalam bentuk penelitian.

---

<sup>27</sup> Macam- macam metode Analisa Data 2021, <https://www.dqlab.id> diakses pada tanggal 18 November 2021 pukul 13.00 WIB

## H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentanguraian isi bab- bab. Bagian utama yang ada di dalam tesissecara garis besar sebagai berikut :

### BAB I PENDAHULUAN :

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan tentang pemikiran dasar dari topik yang akan dibahas, selan itu ditentukan pula rumusan masalah, kemudian diterangkan pula mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian. Oleh itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta metode penelitian, jadwal penelitian, dan Sistematika Penulisan yang berisi gambaran umum tentang penelitian yang akan ditulis.

### BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum yang berisikan tentang, tinjauan umum perjanjian, tinjauan umum tentang sewa- menyewa, tinjauan umum tentang tanah kas desa, tinjauan umum tentang pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa, tinjauan umum tentang sewa- menyewa menurut hukum islam.

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data- data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah

yakni tentang pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa terhadap tanah kas desa dan bagaimana pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang disewakan Pemerintah Desa Pamengkang kepada SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon.

#### BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran- saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut. Dalam kitab undang-undang hukum perdata, pengaturan mengenai hukum perjanjian dapat ditemukan dalam sebagian dari buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu secara khusus diatur mulai dari pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hingga pasal 1351 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hingga dibawah sub judul besar “ Bab II : Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau persetujuan “. Dengan subjudul besar tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya hukum perjanjian adalah suatu lapangan dalam hukum perdata yang lebih sempit dari hukum perikatan. Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan yang lebih luas cakupannya.<sup>28</sup>

Diluar ketentuan yang secara khusus mengatur mengenai perikatan yang lahir dari perjanjian, selain ketentuan yang diatur dalam subjudul besar “

---

<sup>28</sup> Gunawan Widjaja 2006, “ *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*”, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta ,Hlm 247

Bab III : Perikatan- perikatan yang dilahirkan demi undang- undang”, ketentuan- ketentuan yang diatur dalam “Bab I Perikatan- perikatan umumnya” dan Bab IV : Hapusnya Perikatan” berlakujuga bagi hukum perjanjian. Disamping itu, bagi perjanjian- perjanjian khusus, maka ketentuan selanjutnya dalam Bab V hingga Bab XVIII Kitab Undang- Undang Hukum Perdata berlaku bagi perjanjian- perjanjian khusus tersebut. Diluar itu, sesuai dengan ketentuan umum yang diberikan dalam pasal 1339 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa :

*“ Perjanjian- perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal- hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang- undang,”*

Jelaslah bahwa kepatutan, kebiasaan yang berlaku setempat dimana perjanjian itu dibuat juga mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian.

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian diambil dari kata janji, di mana seseorang ketika sudah berjanji memiliki konsekuensi berupa perbuatan untuk memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Janji sendiri terbagi menjadi dua yaitu, janji yang tidak memiliki akibat hukum dan janji yang memiliki akibat hukum. Janji yang memiliki akibat hukum adalah janji yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Sehubungan dengan rumusan perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata, pada umumnya para Sarjana Hukum Perdata berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata, tidaklah lengkap, dan terlalu luas, karena

yang dirumuskan pada Pasal tersebut hanya mengenai perjanjian sepihak saja.<sup>29</sup>

Menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, bahwa :

*“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.*

Rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang- undang Hukum Perdata tersebut ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terdapat orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditir). Masing- masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu atau lebih orang, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak tersebut dapat juga terdiri dari satu atau lebih badan hukum.<sup>30</sup>

Beberapa pakar hukum perdata lainnya mengemukakan definisi hukum perjanjian, sebagai berikut:

- a. Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yang berisi kesepakatan antara dua pihak (een tweezijdige

<sup>29</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1994” *Aneka Hukum Bisnis*”, Alumni, Bandung, hlm. 89

<sup>30</sup> Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm 248



overeenkomst) berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu.<sup>31</sup>

- b. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan sesuatu.<sup>32</sup>
- c. Achmad Ikhsan, mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (vermogens rechtelijke), antara dua pihak atau lebih di mana pihak satu berkewajiban memberikan suatu prestasi dan pihak lainnya mempunyai hak terhadap prestasi tersebut.<sup>33</sup>

Tidak semua perjanjian yang dibuat oleh setiap orang sah dalam pandangan hukum. Untuk itu pasal 1320 Kitab Undang Hukum Perdata menentukan sebagai berikut: Ada 4 syarat sah nya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat dalam hal ini berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, dimana kehendak pihak yang satu sesuai dengan kehendak pihak yang lain secara timbal balik.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan dalam hal ini sering dikaitkan dengan batasan usia seseorang untuk melakukan perbuatan hukum dan karena mampu

<sup>31</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, "*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*", Liberty, Yogyakarta, hlm. 110

<sup>32</sup> Subekti dikutip dari Ratna Artha Windari, 2014 "*Hukum Perjanjian*", Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm 2

<sup>33</sup> Achmad Ishsan, 1989, "*Hukum Perdata IB*", PT.Pembimbing Masa, Jakarta, hlm. 15.

mempertanggungjawabkan akibat hukumnya sesuai dengan Undang-Undang. Adapun yang tidak cakap untuk melakukan suatu perjanjian adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh dibawah pengampunan
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan oleh Undang-Undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat suatu perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Kesepakatan untuk memberikan jaminan kebendaan tertentu yang akan diserahkan sesuai dengan perjanjian haruslah suatu benda yang pasti, sudah ditentukan jenisnya, sehingga tidak akan menimbulkan keraguan mengenai benda yang dimaksud dalam perjanjian.<sup>34</sup>

4. Suatu sebab yang halal.

Menurut pasal 1337 KUHPerdota menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Dalam kata lain istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum, melainkan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku.

Hukum yang mengatur tentang perjanjian ini dapat disebut juga sebagai hukum perjanjian (law of contract). Hukum perjanjian merupakan

---

<sup>34</sup> Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2009 “*Hukum Perikatan*”, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

hubungan konsensual yang mengikat antara pihak satu dan lainnya untuk melakukan suatu hal, baik sepakat untuk menerima penawaran yang diberikan oleh salah satu pihak maka dapat dikatakan perjanjian itu telah berlangsung. Lebih lanjut penjelasan mengenai perjanjian bahwa, suatu perjanjian dapat dikatakan terbentuk apabila terdapat dua pihak yang saling memberikan pernyataan sepakat terhadap satu sama lainnya.<sup>35</sup>

Dari pernyataan kedua belah pihak tersebut dapat diartikan pernyataan itu sebagai suatu tindakan hukum/perbuatan hukum dari para pihak yang tertuju kepada akibat hukum yang muncul dari kesepakatan yang telah mereka buat. Maka pada prinsipnya perjanjian merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Dalam definisi perjanjian disebutkan juga bahwa, perjanjian membutuhkan para pihak di dalamnya. Unsur para pihak saja tidak cukup untuk menjelaskan dapat atau tidak suatu perjanjian itu dilaksanakan. Dalam suatu perjanjian dibutuhkan kecapan dari para pihak dalam melakukan perbuatan hukum.

## 2. Asas- Asas Dalam Hukum Perjanjian

### a. Asas Personalia

Asas personalia merupakan asas pertama dalam hukum perjanjian yang pengaturannya dapat kita temukan dalam ketentuan pasal 1315 Kitab Undang- undang HukumPerdata yan berbunyi :

*“ Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atasnama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.”*

<sup>35</sup> J.Satrio, 1993 *“Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya”*, Alumni, Bandung, hlm.11

Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

b. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua orang atau lebih orang telah mengikat sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atau consensus, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Walau demikian, untuk menjaga kepentingan pihak debitor (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) tertentu, maka diadakanlah bentuk – bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Seperti halnya asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukumnya pada rumusan pasal 1320 Kitab undang-undang hukum perdata yang berbunyi sebagai :<sup>36</sup> Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat :

---

<sup>36</sup> Kitab Undang- Undang Hukum Perdata pasal 1320

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang

Jika asas konsensualitas menemukan dasar keberadaannya pada ketentuan angka 1 dari pasal 1320 Kitab Undang- Undang hukum perdata, asas kebebasan berkontrak mendapatkan eksistensinya dalam rumusan angka 4 pasal 1320 Kitab undang- undang hukum perdata. Asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk membuat dan mengadakan perjanjian serta untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukan lah suatu yang terlarang.

d. Perjanjian Berlaku sebagai undang- undang (Pacta Sunt Servanda)

Asas Pacta Sunt Servanda ini diatur dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini yang menyatakan sebagai berikut :<sup>37</sup>

*“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Dengan rumusan tersebut berarti setiap pihak, sebagai kreditor yang tidak memperoleh pelaksanaan kewajiban oleh debitor, dapat atau berhak melaksanakan pelaksanaannya dengan meminta bantuan pada pejabat Negara yang berwenang yang akan memutuskan dan

---

<sup>37</sup> Kitab Undang- Undang Hukum Perdata pasal 1338

menentukan sampai seberapa jauh prestasi yang telah gagal, tidak sepenuhnya atau tidak sama sekali dilaksanakan, atau dilaksanakan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan masih dapat dilaksanakan, semuanya dengan jaminan harta kekayaan debitor sebagaimana diatur dalam pasal 1131 Kitab Undang-undang hukum perdata.

Agak berbeda dari suatu peraturan perundang- undangan yang berlaku umum bagi seluruh anggota masyarakat, tanpa kecuali, meskipun pasal 1338 ayat 1 kitab undang- undang hukum perdata menyatakan bahwa :

*“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*

Namun daya ikat perjanjian hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya. Jadi pemaksaan berlakunya dan pelaksanaan dari perjanjian hanya dapat dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian terhadap pihak- pihak lainnya dalam perjanjian .

e. Perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikad baik

Pasal 1338 ayat 3 kitab undang-undang hukum perdata menyatakan bahwa:

*“ Perjanjian- perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

Rumusan tersebut memberikan arti bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak, pelaksanaan prestasi dalam tiap- tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup. Namun demikian adakalanya tidaklah mudah untuk menjelaskandan menguraikan

kembali kehendak para pihak, terlebih lagi jika pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut sudah tidak ada lagi, termasuk suatu badan hukum yang para pengurusnya pada saat perjanjian dibuat tidak lagi menjabat, atau pun dalam hal terjadi pengingkaran terhadap perjanjian tersebut oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Dalam keadaan yang demikian, maka selain dapat dibuktikan dengan bukti tertulis atau adanya keberadaan saksi yang turut menyaksikan keadaan pada saat ditutupnya perjanjian, pelaksanaan atau pemenuhan prestasi dalam perikatan sulit sekali dapat dipaksakan.<sup>38</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sewa – Menyewa**

### **1. Pengertian Sewa- Menyewa**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>39</sup> Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi :<sup>40</sup>

*“sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.*

Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam

<sup>38</sup> Gunawan Widjaja , *Op.Cit* hlm 284

<sup>39</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia. Hal.833

<sup>40</sup> Kitab Undang- undang Humum Perdata pasal 1548

jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Lebih lanjut Wirjono Prodjodikoro mengatakan “Justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatnya keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang.”<sup>41</sup>

Sewa menyewa seperti halnya jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi haanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka

---

<sup>41</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1981, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*”, Cet7 penerbit sumur bandung, Hlm.49



penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Beberapa pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.
- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.
- c. Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan

memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.<sup>42</sup>

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka itu tidak sah sebagai pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-nikmat dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Apabila seorang disertai suatu barang untuk dipakai tanpa kewajiban membayar apapun maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa-menyewa. Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya karena dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakan asalkan sudah disetujui berapa harga sewanya dalam satu hari, satu bulan, atau satu tahun.

Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa Pasal 1548 KUHPerdara memberikan definisi mengenai persetujuan para pihak yang mengikatkan diri, di mana pihak satu menyerahkan kenikmatan suatu barang dengan ketentuan waktu, dan kesepakatan mengenai harga sewa oleh para pihak. Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan

---

<sup>42</sup> Prof. Subekti, S.H, 1982, “Aneka Perjanjian”, Alumni, Bandung. Hlm. 40.

mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang, harga, dan ketentuan waktu.<sup>43</sup>

Sewa-menyewa dalam Pasal 1548 KUHPerdota menggunakan istilah *Huur en Verhuur* memberikan pandangan bahwa seolah-olah kedua belah pihak saling meenyewakan padahal sebenarnya tidak demikian. Dalam prakteknya kegiatan sewa-menyewa yang terjadi ialah satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang, dan pihak lainnya membayar atas kenikmatan barang yang disewanya. Dapat dipahami bahwa yang terjadi ialah hanya salah satu pihak saja yang menyewakan, bukan keduanya. Maka, apa yang dimaksud dalam Pasal 1548 sebatas persewaan saja. Dalam beberapa Pasal yang lain mengenai perjanjian sewa-menyewa ini hanya disebut dengan istilah sewa (*huur*) saja. Seperti ketentuan dalam Pasal 1501 dan 1570 KUHPerdota. 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.<sup>44</sup>

Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdota, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensuil yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang

---

<sup>43</sup> Abdul Sani, 2005 "*Tanggung Jawab Para Pihak dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation di Kota Tegal*", Tesis, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, hlm. 33

<sup>44</sup> Yahya Harahap, 1982, "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*", Alumni, Bandung, hlm. 220.

disewa dan harga sewanya. Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain :

- 1) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
- 2) Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
- 3) Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
- 4) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
- 5) Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.<sup>45</sup>

Meskipun dikatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu tetapi sebaliknya apabila sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yang objeknya dapat berupa barang dari macam apa saja dan dapat diadakan

---

<sup>45</sup> Salim H.S, 2006“*Hukum Kontrakan*”, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.59

dengan tenggang waktu tertentu maupun tanpa waktu tertentu. Pasal 1556 dan 1557 menyebutkan bahwa, pihak yang menyewakan hanya menanggung terhadap gangguan-gangguan yang disertai tuntutan hukum sudah wajar. Sekedar mengenai sewa tanah yang merupakan pelaksanaan dari UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tetapi peraturan tersebut harus mengindahkan syarat-syarat yang ditetapkan dalam KUHPerdota sebagaimana aturan tentang perikatan dan perjanjian diatur di dalamnya.<sup>46</sup>

## 2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Sewa Menyewa adalah :

- a. Pihak yang menyewakan pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dapat menikmati kegunaan benda tersebut. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.
- b. Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Objek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser

---

<sup>46</sup> Subekti, 1984, "Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional", Alumni, Bandung, hlm. 39.

dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini juga diperkuat dengan adanya Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (Jachtrecht).<sup>47</sup>

### 3. Hak Dan Kewajiban Para Penyewa dalam Sewa Menyewa

Sebelum membahas Hak dan kewajiban dari para pihak, terlebih dahulu kita akan melihat apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa menyewa. Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal. Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut :

#### 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 tersebut, yaitu:

---

<sup>47</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op.cit*, Hlm.50

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara)
  - 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara)
  - 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara)
  - 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara)
  - 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara)
- b. Hak dan kewajiban pihak penyewa.
- Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:
- 1) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri
  - 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara) Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

## C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa

### 1. Pengertian Desa

Pengertian Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut sebagai desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus segala urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat yang berdasarkan pada prakarsa masyarakat, hak asal usul dan atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan negara kesatuan republik indonesia. Desa adalah sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat dengan susunan asli berdasarkan hak asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dalam sistem pemerintahan nasional dan berada di daerah kabupaten, yang bersifat istimewa.<sup>48</sup> Selain itu Desa dibentuk atas dasar prakarsa masyarakat dengan memperhatikan asal usul desa dan kondisi sosial budaya masyarakat setempat.

### 2. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa merupakan Tanah Negara, yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Tanah Kas Desa tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang

---

<sup>48</sup> Haw. Widjaja, 2003, *Otonomi Desa: Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.3.



diberi hak mengelolanya. Pihak yang menjadi hak adalah Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa.<sup>49</sup>

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa. Menurut Pasal 1 angka 5 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, bahwa:

*“Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah”.*<sup>50</sup>

Jenis aset desa diatur dalam Pasal 2 ayat (1) ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang terdiri dari:

- a. Kekayaan asli desa;
- b. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
- c. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
- d. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian / kontrak / dan / atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang;
- e. Hasil kerja sama desa; dan
- f. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

<sup>49</sup> Pengertian tanah kas desa , [www.google.co.id](http://www.google.co.id) diakses taggal 15 Juni 2022

<sup>50</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 1 angka 5

Tanah Kas Desa merupakan kekayaan desa, yang di kelola oleh Pemerintah Desa. Kekayaan asli desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:

- a. Tanah kas desa;
- b. Pasar desa;
- c. Pasar hewan;
- d. Tambatan perahu;
- e. Bangunan desa;
- f. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa;
- g. Pelelangan hasil pertanian;
- h. Hutan milik desa;
- i. Mata air milik desa;
- j. Pemandian umum; dan
- k. Lain-lain kekayaan asli desa.

Pasal 1 butir 26 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa:

*“Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial. Tanah Kas Desa merupakan Tanah Negara, yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Tanah Kas Desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Pihak yang menjadi hak adalah Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa.”<sup>51</sup>*

<sup>51</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 pasal 1

Pengelolaan Tanah Kas Desa Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang menjadi milik desa yang dapat dibuktikan dengan dokumen kepemilikan yang sah atas nama desa. Tanah Kas Desa diberikan kepada Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa yang ditujukan untuk masyarakat desa. Pengelolaan Aset Desa menurut Pasal 1 angka 6 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa:<sup>52</sup>

Pengelolaan Aset Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset Desa.

- a. Perencanaan adalah tahapan kegiatan secara sistematis untuk merumuskan berbagai rincian kebutuhan barang milik desa.
- b. Pengadaan adalah kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan barang dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa.
- c. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pengguna Barang dalam menggunakan aset Desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi.
- d. Pemanfaatan adalah pendayagunaan aset Desa secara tidak langsung dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintah desa dan tidak mengubah status kepemilikan.

---

<sup>52</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

- e. Pengamanan adalah Proses, cara pembuatan mengamankan aset Desa dalam bentuk fisik, hukum dan administratif.
- f. Pemeliharaan adalah kegiatan yang dilakukan agar semua aset Desa selalu dalam keadaan baik dalam rangka penyelenggaraan pemerintah desa.
- g. Penghapusan adalah kegiatan menghapus/ 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 penguasaanya.
- h. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan aset Desa.
- i. Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan meliputi pembukaan, inventarisasi dan pelaporan aset Desa sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- j. Pelaporan adalah penyajian keterangan berupa informasi terkait dengan keadaan objektif aset Desa.
- k. Penilaian adalah suatu proses kegiatan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset Desa.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa:<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa pasal 3

*“Pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. “*

Dengan demikian seperti apa yang diuraikan pada dasar pelaksanaan pengelolaan kekayaan desa harus mendapatkan persetujuan BPD. Kekayaan Desa dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat Desa. Biaya pengelolaan Kekayaan Desa dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa**

##### **1. Pengertian Pengelolaan**

Pengelolaan berasal dari kata kelola yang mendapat awalan “peng” dan akhiran “an” sehingga menjadi pengelolaan yang berarti pengurus, perawatan, pengawasan, pengaturan. Pengelolaan itu sendiri awal katanya “kelola”, di tambah awalan “pe” dan akhiran “an” istilah lain dari pengelolaan adalah “manajemen”. Manajemen adalah kata yang aslinya dari bahasa Inggris yaitu “management”, yang berarti keterlaksanaan, tata pimpinan, pengelolaan manajemen atau pengelolaan dalam pengertian umum menurut suharismiarikunto adalah pengadministrasian, pengaturan, atau penataan suatu kegiatan.<sup>54</sup> Pengelolaan merupakan suatu proses atau rangkaian sebuah kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang dalam arti pengelolaan aset desa yang berarti ialah kepala desa beserta aparatur

---

<sup>54</sup> W.J.S. Poerwadarminta, 1996, “Kamus Besar Bahasa Indonesia”, Balai Pustaka, Jakarta, Hlm 221

desa yang dimulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan sampai pada pengawasan dengan memanfaatkan potensi yang ada demi tercapainya sebuah tujuan<sup>55</sup>

Pengelolaan merupakan suatu kegiatan pemanfaatan dan juga pengendalian terhadap sumber daya yang diperlukan yang dimaksudkan untuk mencapai maupun menyelesaikan suatu tujuan tertentu.<sup>56</sup>

Pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Hak Pengelolaan adalah suatu hak atas tanah yang sama sekali tidak di jelaskan dalam UUPA. Secara tidak langsung Pasal 2 Ayat (4) UUPA menyatakan hal itu.<sup>57</sup>

Tanah merupakan sebagai salah satu sumber kekayaan alam yang memiliki hubungan erat dengan kelangsungan hidup manusia. Antara manusia dan tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti membangun rumah, tempat melakukan kegiatan pertanian, manusia senantiasa berhubungan dengan tanah. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.<sup>58</sup>

Sedangkan tanah kas desa berdasarkan Permendagri No. 22 Tahun 1996 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa, adalah

<sup>55</sup> Dwi Novianto, 2019, Pengelolaan Tanah Kas Desa, CV Derwati Press, Pontianak, hlm.11

<sup>56</sup> <https://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertian-pengelolaan-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 14 Juni 2022 Pukul 15.00 WIB

<sup>57</sup> Artikel Hukum *Mekanisme Pengalihan Hak pengelolaan Tanah Kas Desa Dengan Keputusan Perdes di Kediri* " hlm 54 diakses tgl 15 Juni 2022

<sup>58</sup> Arba, H.M. 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 19.

suatu lahan yang dimiliki oleh pemerintah desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa, sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa. Dengan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah kas desa adalah merupakan kekayaan desa dan juga merupakan sumber pendapatan asli desa di samping sumber-sumber pendapatan lainnya.<sup>59</sup>

Pembangunan yang dilakukan di desa dan peningkatan kesejahteraan masyarakat desa sangat tergantung pemerintah desa dalam mengelola potensi desa. Tanah kas desa (TKD) merupakan asset desa dan salah satu potensi yang dimiliki desa. Sembiring menjelaskan bahwa tanah kas desa digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan desa dan penggunaannya diarahkan untuk menunjang upaya pencapaian desa mandiri. Pemerintah desa melakukan pengelolaan tanah kas desa baik dilakukan oleh Pemerintah sendiri maupun oleh pihak lain. Salah satu bentuk pengelolaan tanah kas desa yaitu dengan cara pemanfaatan tanah kas desa salah satunya dengan cara sewa menyewa, kerjasama pemanfaatan, bangun serah guna dan bangun guna serah.

## **2. Pengertian Pemanfaatan**

Pemanfaatan tanah kas desa dengan cara disewakan maka di atas tanah kas desa oleh pihak ketiga (investor) akan dilakukan pembangunan. Perubahan penggunaan tanah akibat kegiatan pembangunan yang dilakukan di atas tanah kas desa tidak diikuti dengan perubahan hak atas tanahnya. Tanah untuk kas desa ada yang dikelola sendiri oleh Pemerintah

---

<sup>59</sup> Permendagri No. 22 Tahun 1996 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa.

Desa maupun dikerjasamakan dengan pihak lain. Tanah untuk kas desa tersebut yang dikerjasamakan untuk dibangun kepentingan umum.

Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, pemanfaatan adalah pendayagunaan aset Desa secara tidak langsung dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan desa dan tidak mengubah status kepemilikan. Lebih lanjut Pasal 76 ayat (1) UU No. 6 Tahun 2014 menyatakan bahwa salah satu aset desa dapat berupa tanah kas desa. Pengundangan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa sebagai payung hukum pengelolaan aset desa dalam rangka menjamin ketertiban pengelolaan tanah kas desa. Salah satu ketentuan yang menarik ialah Pasal 6 ayat (1) Permendagri No. 1 Tahun 2016, yang memerintahkan agar seluruh aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama pemerintah desa.

Adapun pengadaan tanah untuk pembangunan fasilitas kepentingan umum, harus ada kriteria yang pasti tentang arti atau kategori dari kepentingan umum itu sendiri. Arti kepentingan umum secara luas adalah kepentingan negara, dimana di dalamnya terkandung kepentingan pribadi, golongan dan masyarakat luas. Adapun antara kepentingan umum dengan kepentingan pribadi atau golongan sering terjadi adanya perbenturan kepentingan di masyarakat. Apabila ini terjadi, maka yang lebih diutamakan secara yuridis adalah kepentingan umum dengan tetap memperhatikan kepentingan pribadi. Sehingga, dalam hal ini arti



kepentingan umum dalam pembebasan tanah adalah mengutamakan kepentingan pribadi dengan adanya pemberian konsekuensi.<sup>60</sup>

Pemanfaatan aset desa dapat dilaksanakan sepanjang dipergunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintahan Desa.

1. Bentuk pemanfaatan aset Desa, berupa:

a. Sewa,

- 1) Tidak merubah status kepemilikan aset desa.
- 2) Jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.
- 3) Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
  - a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - b) Objek perjanjian sewa;
  - c) Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu;
  - d) Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
  - e) Hak dan kewajiban para pihak;
  - f) Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure);

dan

- g) Persyaratan lain yang di anggap perlu.

<sup>60</sup> Eka Purwati, 2017, " Status Hak Atas Tanah Bengkok yang digunakan sebagai lahan Bangunan Gedung Sekolah di Desa Petugaran Kecamatan Punggelan Kabupaten Banjarnegara "UNNES Semarang, hlm 48 diakses tanggal 15 Juni 2022

b. Pinjam Pakai;

- 1) Pemanfaatan aset desa berupa pinjam pakai dilaksanakan antara Pemerintah Desa dengan Pemerintah Desa lainnya serta Lembaga Kemasyarakatan Desa.
- 2) Pinjam pakai aset desa dikecualikan untuk tanah, bangunan dan aset bergerak berupa kendaraan bermotor.
- 3) Jangka waktu pinjam pakai aset desa paling lama 7 (tujuh) hari dan dapat diperpanjang.
- 4) Pinjam pakai aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
  - a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - b) Jenis atau jumlah barang yang dipinjamkan;
  - c) Jangka waktu pinjam pakai;
  - d) Tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman;
  - e) Hak dan kewajiban para pihak;
  - f) Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure);  
dan
  - g) Persyaratan lain yang dianggap perlu.

c. Kerjasama Pemanfaatan; dan

- 1) Kerjasama pemanfaatan berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka mengoptimalkan

daya guna dan hasil guna aset desa; dan meningkatkan pendapatan desa.

2) Kerja Sama Pemanfaatan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain dilaksanakan dengan ketentuan:

a) Tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD desa untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap tanah dan bangunan tersebut;

b) Pihak lain dilarang menjaminkan atau menggadaikan aset desa yang menjadi objek kerjasama pemanfaatan;

3) Kewajiban Pihak Lain, antara lain meliputi:

a) Membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil Kerja Sama Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa;

b) Membayar semua biaya persiapan dan pelaksanaan kerjasama pemanfaatan; dan

c) Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.

4) Pelaksanaan Kerjasama Pemanfaatan atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam surat perjanjian yang memuat:

a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;

b) Objek kerjasama pemanfaatan;

- c) Jangka waktu;
- d) Hak dan kewajiban para pihak;
- e) Penyelesaian perselisihan;
- f) Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*);  
dan
- g) Peninjauan pelaksanaan perjanjian.

5) Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna.

Tata Cara dan Pertimbangan:

- a) Bangun guna serah atau bangun serah guna berupa tanah dengan pihak lain dilaksanakan dengan pertimbangan:
  - (1) Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa;
  - (2) Tidak tersedianya dana dalam APBDesa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.
- b) Pihak lain selama jangka waktu pengoperasian memiliki kewajiban, antara lain:
  - (1) Membayar kontribusi ke rekening kas Desa setiap tahun; dan
  - (2) Memelihara objek bangun guna serah atau bangun serah guna.
- c) Kontribusi besarnya ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

- d) Pihak lain dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan tanah yang menjadi objek bangun guna serah atau bangun serah guna.
- e) Pihak lain wajib menanggung biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, dan konsultan pelaksana.

Jangka Waktu :

- a) Jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna paling lama 20 tahun (dua puluh tahun) dan dapat diperpanjang.
- b) Perpanjangan waktu bangun guna serah atau bangun serah guna sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah terlebih dahulu dilakukan evaluasi oleh Tim yang dibentuk Kepala Desa dan difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.
- c) Dalam hal jangka waktu bangun guna serah atau bangun serah guna diperpanjang, pemanfaatan dilakukan melalui Kerjasama Pemanfaatan.
- d) Bangun guna serah atau bangun serah guna dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
  - (1) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - (2) Objek bangun guna serah;

- (3) Jangka waktu bangun para pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - (4) Penyelesaian perselisihan;
  - (5) Keadaan diluar kemampuan para pihak (force majeure); dan
  - (6) Persyaratan lain yang di anggap perlu;
  - (7) Bangunan dan fasilitasnya yang menjadi bagian hasil dari pelaksanaan bangun guna serah atau bangun serah guna harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Desa.
2. Pemanfaatan aset desa ditetapkan dalam Peraturan Desa.
  3. Pemanfaatan melalui Kerjasama Pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna dilaksanakan setelah mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota.
  4. Hasil pemanfaatan merupakan pendapatan desa dan wajib masuk ke rekening Kas Desa<sup>61</sup>

### 3. Timbulnya Hak milik Atas Tanah Adat

Berbicara mengenai pengertian hukum tanah adat, tidak terlepas dari dijadikannya hukum adat sebagai dasar hukum berlakunya UUPA (Supriadi, 2006 : 52). Hal ini sesuai dengan penjelasan konsiderans dalam

<sup>61</sup> <https://www.jogloabang.com/desa/permendagri-1-2016-pengelolaan-aset-desa#:~:text=Aset%20Desa%20yang%20sudah,Pengelolaan%20Aset%20Desa%20ini>. Di akses tgl 17 Juli 2022 Pukul 15.00 WIB

UUPA, dinyatakan 33 bahwa hukum tanah nasional disusun berdasarkan hukum adat. Pernyataan mengenai hukum adat dalam UUPA dapat dijumpai pada : a. Penjelasan Umum angka III (1); b. Pasal 5 dan penjelasannya. Pembangunan hukum tanah nasional secara yuridis formal menjadikan hukum adat sebagai sumber utama, sehingga segala bahan yang dibutuhkan dalam pembangunan hukum tanah nasional sumbernya tetap mengacu kepada hukum adat, baik berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya, dimana konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukum tersebut merupakan masukan bagi rumusan yang akan diangkat menjadi norma-norma hukum tertulis. Sehingga, konsepsi hukum adat dapat dirumuskan sebagai konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Sifat komunalistik menunjuk kepada adanya hak bersama para anggota masyarakat hukum adat atas tanah yang dalam kepustakaan hukum disebut dengan Hak Ulayat. Para warga masyarakat sebagai anggota kelompok, masing-masing mempunyai hak untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama tersebut guna memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya, dengan hak-hak yang bersifat sementara, sampai dengan hak yang tanpa batas waktu yang umum disebut Hak Milik. Penguasaan dan penggunaan tanah tersebut dapat dilakukan sendiri secara individual atau bersama-sama dengan warga kelompok lain. Tidak ada kewajiban untuk menguasai dan menggunakannya secara kolektif. Sehingga penguasaan

tanahnya dirumuskan dengan sifat individual. Menurut Pasal 22 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah. Begitupun pada Pasal 22 ayat (2) disebutkan bahwa selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah, dan ketentuan undang-undang.

#### **4. Jenis Hak Atas Tanah yang Melekat pada Tanah Kas Desa**

Berdasarkan kebiasaan di desa, tanah kas desa biasanya ditatagunakan untuk kepentingan umum, menambah pendapatan asli desa, dan menjalankan fungsi sosial. Tanah yang berupa tanah sawah biasanya diberikan kepada kepala desa dan para perangkat desa menurut jabatannya untuk dikelola sebagai upah menjalankan pemerintahan desa. Tanah kas desa juga digunakan untuk pembangunan desa. Tidak jarang pula tanah kas desa disewakan kepada warga desa untuk membantu perekonomian warga desa sekaligus menambah pendapatan asli desa.

Uraian di atas menunjukkan bahwa tanah kas desa yang ditatagunakan untuk menjalankan seluruh roda pemerintahan di desa memenuhi unsur “menggunakan” dan “memungut hasil” sesuai dengan definisi hak pakai yang telah diuraikan di atas. Pasal 10 dan 11 Permendagri No. 1 Tahun 2016 mempertegas fungsi tanah kas desa yang hanya dapat digunakan dan dimanfaatkan dengan tidak menghilangkan status kepemilikan tanah kas desa. Kemudian Pasal 25 dan 32



Permendagri No. 1 Tahun 2016 melarang pemindahtanganan tanah kas desa selain melalui penyertaan modal badan usaha milik desa (BUMDes) dan tukar menukar untuk kepentingan umum dan kepentingan nasional. Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa aset desa yang berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dan digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan desa, kepentingan umum, dan kepentingan nasional. Dengan demikian hak pakai merupakan hak atas tanah yang sesuai untuk tanah kas desa.

Pasal 6 ayat (1) Permendagri No. 1 Tahun 2016 kemudian mengisyaratkan untuk mendaftarkan tanah kas desa atas nama pemerintah desa. Definisi pemerintah desa menurut Pasal 1 ayat (3) UU No. 6 Tahun 2014 adalah penyelenggara pemerintahan desa yang terdiri dari kepala desa dan perangkat desa. Dari batasan tersebut, tidak mungkin apabila tanah kas desa didaftarkan atas nama kepala desa dan/atau perangkat desa yang merupakan representasi dari pemerintah desa. Karena apabila tanah kas desa didaftarkan atas nama jabatan kepala desa dan perangkat desa, atau malah didaftarkan atas nama pejabat kepala desa dan perangkat desa, maka akan menyebabkan administrasi menjadi tidak efektif. Mengingat jabatan kepala desa dan perangkat desa sifatnya tidak tetap, sebab setiap 6 tahun sekali terdapat agenda pemilihan kepala desa. Berbeda halnya ketika frasa “pemerintah desa” dimaknai sebagai institusi, bukan sebagai jabatan

atau pejabatnya. Hemat kami, pemaknaan “pemerintah desa” sebagai institusi lebih logis daripada pemaknaan jabatan atau pejabatnya.<sup>62</sup>

## E. Tinjauan Umum Tentang Sewa- Menyewa Dalam Hukum Islam

### 1. Pengertian Sewa- Menyewa Dalam Hukum Islam

Sewa adalah suatu kesepakatan di mana penghuni atau penyewa harus membayar atau memberikan imbalan atau keuntungan atas barang atau produk yang diklaim oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Hukum sewa adalah mubah atau diperbolehkan. Contoh persewaan dalam kehidupan sehari-hari, misalnya kontrak sewa tempat usaha, persewaan tanah untuk pertanian, persewaan atau pemberian sanksi kendaraan dan lainlain. Sewa dalam bahasa arab bernama *Al-ijarah*. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *ijarah*. *Al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang artinya menurut bahasa ialah *al-’iwadh* yang artinya menurut bahasa Indonesia ialah ganti atau upah.<sup>63</sup>

Menurut pemahaman hukum Islam yaitu sewa yang dicirikan sebagai semacam kesepakatan untuk mengambil keuntungan melalui substitusi. Perjanjian ini cenderung terlihat bahwa yang dimaksud dengan menyewa adalah mengambil keuntungan dari suatu barang. Jadi, untuk situasi ini barang tidak dikurangi dengan cara apa pun. Dengan demikian, peristiwa sewa yang bergerak hanyalah keuntungan dari barang yang

<sup>62</sup> <https://news.unair.ac.id/2022/01/05/status-hak-atas-tanah-kas-desa-dan-prosedur-pendaftarannya-menurut-hukum-administrasi-pertanahan> di akses tgl 14 Juli 2022

<sup>63</sup> Hendi Suhendi, 2005, “*Fikih Muamalah*,” PT. Raja Grafiindo Persada, cet ke-1, Jakarta Hlm 114

disewa. Istilah dalam hukum Islam, orang yang menyewa disebut *Mu'ajir*. Sedangkan individu yang menyewa identitasnya disebut *Mu'tajir*. Barang yang disewa disebut *Ma'jur*, dan sewa atau imbalan atas pemanfaatan keuntungan barang dagangan disebut *Ajrah* atau *Ujrah* atau perjanjian untuk pekerjaan yang diketahui dan untuk kompensasi atau upah yang diketahui.

Sewa mirip dengan beberapa peraturan lain adalah kesepakatan. Pada saat perjanjian, pemilik barang atau benda wajib menyerahkan barang dagangan atau benda yang disewa kepada penyewa. Dengan menghadirkan keunggulan produk atau barang, penghuni juga berkewajiban untuk menunjukkan sewa. Pengertian *ijarah* secara *Syara'* adalah akad untuk keuntungan yang dibolehkan, dimulai dari pasal-pasal tertentu atau yang menjadi acuan kualitasnya dalam jangka waktu yang telah diketahui atau akad untuk pekerjaan yang diketahui dan dengan biaya yang diketahui. Jika sewa telah dilakukan, maka pemanfaatan atas sesuatu yang disewakan ada pada *mustakjir* (penyewa) dan bagi yang menyewakan, dia berhak memiliki sesuatu yang diberikan dari penyewa, karena akad ini termasuk akad tukar-menukar.<sup>64</sup>

Dasar-dasar hukum atau rujukan *Ijarah* adalah Al-qur'an, alsunnah dan Al-ijma'. Sebagaimana dijelaskan Allah SWT dalam firman-Nya surat Az-Zukhruf (43), ayat 32 :

---

<sup>64</sup> Sohari Sahrani, 2011, "*Fikih Muamalah*", Ghalia Indonesia, Bogor, Hlm.167

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

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

Hukum Islam telah menentukan tentang syarat dan rukun dalam melakukan akad sewa menyewa dan bila salah satu dari syarat dan rukun tersebut tidak terpenuhi maka akad yang dilakukan menjadi batal (*fasid/rusak*). Selain itu karena yang menjadi objek sewa menyewa adalah tanah.

Dalam *fiqh* Islam disebut sewa menyewa disebut *ijarah*. *Al-ijarah* menurut bahasa berarti “*al-ajru*” yang berarti *al-iwadu* (ganti) oleh sebab itu *as-sawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah). Menurut istilah, *al-ijarah* ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Sehingga sewa menyewa atau *ijarah* bermakna akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang/jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Sewa dalam perjanjian *ijarah* dapat ditentukan sesuai dengan perbandingan kerja yang dilakukan. Orang yang menyewakan dapat menyewakan kepada penyewa

barang yang disewakan. Pemilik yang menyewakan barang dapat melakukan kontrak selama satu tahun.<sup>65</sup>

*Al Ijarah* ialah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam pendapat lain sewa menyewa di dalam Islam dikenal dengan istilah *Ijārah*. *alIjārah* berasal dari kata *al-Ajru* yang artinya menurut bahasa ialah *al-iwadh* yang dalam bahasa Indonesia berarti ganti dan upah. Penyewa memiliki manfaat benda yang disewakan berdasarkan ketentuan dalam naskah perjanjian.<sup>66</sup> Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya yaitu perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yakni sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkan manfaat barang atau benda, maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewaanannya. Sayyid Sabiq menjelaskan dalam *Ijarah* secara istilah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian yang diambil disini adalah manfaat dari sesuatu barang. Manfaat tersebut kadang berupa manfaat benda, pekerjaan, dan tenaga. Manfaat benda seperti contoh: mendiami mobil atau mengendarai mobil, manfaat pekerjaan seperti pekerjaan menjahit, manfaat tenaga seperti halnya buruh. Pengertian diatas terlihat bahwasanya sewa menyewa itu adalah suatu akad menggunakan barang

---

<sup>65</sup> A. Rahman I Doi, 2002, "*Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah*", PT. Graha Grafindo, cet. ke-1, Jakarta hlm 471

<sup>66</sup> Masduha Abdur Rahman, 1992, "*Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam*," Central Media, Surabaya

milik orang lain untuk diambil manfaatnya (bukan untuk mengurangi zat bendanya) dalam jangka waktu tertentu dengan memberikan upah sebagai biaya ganti pemanfaat atas sesuatu barang tersebut.

## 2. Dasar Hukum

### a. Al- Qur'an

#### QS. Az-Zukhruf : 32

*Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan, sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan." (Q.S Az-Zukhruf : 32).*

#### QS Al-Baqarah : 233

*"Dan jika ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan." (Q.S Al-Baqarah : 233).*

### b. As – Sunnah :

Dari Handhala bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi bin Khadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, adalah orang-orang di jaman Rasulullah saw menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di perjalanan air dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan selamat itu dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, oleh karma itu kemudian

dilarangnya, apapun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa". (HR. Muslim)

### 3. Rukun Sewa Menyewa

- a. Pelaku sewa menyewa yang meliputi mu'jir dan musta'jir. Dalam hal sewa menyewa, *mu'jir / lessor* adalah orang yang menyewakan sesuatu, sedangkan *musta'jir / lessee* adalah orang yang menyewa sesuatu. Syarat *mu'jir dan musta'jir* adalah orang yang baligh, barakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.
- b. Objek akad meliputi manfaat aset / ma'jur dan pembayaran sewa atau manfaat jasa dan pembayaran upah. Manfaat aset/jasa harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - 1) Bisa dinilai & dapat dilaksanakan dalam kontrak;
  - 2) Tidak haram;
  - 3) Dapat dialihkan secara syariah;
  - 4) Dikenali secara spesifik; dan
  - 5) Jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas.

Sewa dan Upah :

- 1) Jelas besarnya dan diketahui oleh pihak2 yang berakad;
  - 2) Boleh dibayar dalam bentuk jasa dari jenis yang serupa dengan obyek akad; dan
  - 3) Bersifat fleksibel
- Ijab kabul / serah terima

#### 4. Berakhirnya Akad Ijarah / Sewa menyewa

- a. Periode akad sudah selesai sesuai perjanjian
- b. Periode akad belum selesai tapi pemberi sewa dan penyewa sepakat menghentikan akad ijarah
- c. Terjadi kerusakan aset
- d. Penyewa tidak dapat membayar sewa
- e. Salah satu pihak meninggal & ahli waris tidak ingin meneruskan akad.<sup>67</sup>

Melihat betapa pentingnya keberadaan tanah, Islam sebagai agama yang luwes membolehkan persewaan tanah dengan prinsip kemaslahatan dan tidak merugikan para pihak artinya antara penyewa yang menyewakan sama- sama diuntungkan dengan adanya persewaan tersebut. Sebagai agama yang mencintai perdamaian dan persatuan, Islam mengatur berbagai hal mengenai persewaan tanah agar terhindar dari kesalahpahaman dan perselisihan di antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa tanah, haruslah disebutkan secara jelas tujuan sewa tanah tersebut, apakah untuk pertanian, mendirikan tempat tinggal atau mendirikan bangunan yang dikehendaki penyewa. Jika yang dimaksud adalah untuk pertanian, maka harus dijelaskan, jenis tanaman apa yang akan ditanam pada tanah tersebut kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja yang

---

<sup>67</sup> [https://pkebs.feb.ugm.ac.id/2018/10/25/sewa-menyewa-dalam-hukum-islam/#:~:text=Pengertian,kembali%20\(sale%20%26%20leaseback\)](https://pkebs.feb.ugm.ac.id/2018/10/25/sewa-menyewa-dalam-hukum-islam/#:~:text=Pengertian,kembali%20(sale%20%26%20leaseback)) di akses tanggal 15 Juli 2022 pukul 22.00 WIB



dikehendaki. Jika syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka sewa menyewanya dinyatakan *fasid* (tidak sah) karena kegunaan tanah itu bermacam-macam.<sup>68</sup>

Tidak jelasnya penggunaan tanah dalam perjanjian dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan penyewa dan pada hakikatnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua pihak. Disamping itu penyebutan jenis tanaman yang akan ditanam akan berpengaruh terhadap waktu sewa dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.



---

<sup>68</sup> SayyidSabiq,1987,"*FiqihSunnah13*",PT.Alma'arif,Bandung, hlm 24.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Terhadap Tanah Kas Desa Yang Dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten

Desa Pamengkang adalah salah satu desa yang berada di wilayah Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon dengan luas wilayah 865.975.00 Ha dengan jumlah penduduk sebanyak 11.742 jiwa yang terdiri dari 5.710 Jiwa laki-laki dan 6.032 Jiwa perempuan dengan jumlah kepala keluarga 4.545 Kk kepala keluarga.

Adapun batas-batas wilayah Desa Pamengkang adalah sebagai berikut :

| Batas           | Desa                | Kecamatan       |
|-----------------|---------------------|-----------------|
| Sebelah utara   | Kelurahan kecapi    | Harjamukti kota |
| Sebelah timur   | Desa Banjarwangunan | Kecamatan Mundu |
| Sebelah selatan | Desa Setupatok      | Kecamatan Mundu |
| Sebelah barat   | Kelurahan Argasuya  | Harjamukti kota |

Dilihat dari topografi dan kontur tanah Desa Pamengkang Kecamatan Mundu secara umum berupa tanah seluas 865.975.00 Ha, yang berada pada ketinggian laut antara 0 - 5 m m s/d 0 - 7 m diatas permukaan laut dengan suhu berkisar antara 0 - 42 Derajat Celcius derajat. Desa Pamengkang terdiri dari 5 Dusun / Blok. Diantaranya adalah Dusun I blok Manis, Dusun II

blok Pahing, Dusun III blok Pon, Dusun IV blok Manis, dan Dusun V Perumahan

### Orbitasi/Jarak Desa Pamengkang ke Pusat-pusat

Pemerintahan sebagai berikut :

|  |             |       |
|--|-------------|-------|
| Orbitasi   |             |       |
| Jarak ke ibukota Kecamatan                             | 15.00 Km    | Km    |
| Lama jarak tempuh ke ibu kota Kec. Dgn kend. Bermotor  | 60.00 Menit | Menit |
| Jarak ke ibu kota Kabupaten                            | 30.00 Km    | Km    |
| Lama jarak tempuh ke ibu kota Kab. Dgn kend. Bermotor  | 3.00 Jam    | Jam   |
| Jarak ke ibu kota provinsi                             | 45.00 Km    | Km    |
| Lama jarak tempuh ke ibu kota Prov. Dgn kend. Bermotor | 6.00 Jam    | Jam   |

Secara Visualisasi, Wilayah Administratif Desa Pamengkang Dapat Dilihat

Pada Peta, sebagai berikut :



Demografi adalah studi ilmiah tentang penduduk, terutama tentang jumlah, struktur dan perkembangannya.

Jumlah penduduk yang besar bisa menjadi modal dasar pembangunan sekaligus bisa menjadi beban pembangunan. Agar dapat menjadi dasar pembangunan maka jumlah penduduk yang besar harus disertai kualitas SDM yang tinggi. Penanganan kependudukan sangat penting sehingga potensi yang dimiliki mampu menjadi pendorong dalam pembangunan. Berkaitan dengan kependudukan, aspek yang penting antara lain perkembangan jumlah penduduk, kepadatan dan persebaran serta strukturnya.

#### Luas wilayah menurut penggunaan

|                                  |               |                         |
|----------------------------------|---------------|-------------------------|
| Luas pemukiman                   | 183.26        | Ha/m <sup>2</sup>       |
| Luas persawahan                  | 44.00         | Ha/m <sup>2</sup>       |
| Luas kuburan                     | 40.61         | Ha/m <sup>2</sup>       |
| Luas taman                       | 0.00          | Ha/m <sup>2</sup>       |
| Luas perkantoran                 | 2.20          | Ha/m <sup>2</sup>       |
| Luas prasanara umum lainnya      | 15.53         | Ha/m <sup>2</sup>       |
| <b>Total luas</b>                | <b>285.60</b> | <b>Ha/m<sup>2</sup></b> |
| <b>TANAH SAWAH</b>               |               |                         |
| Sawah irigasi teknis             | 5.00          | Ha/m <sup>2</sup>       |
| Sawah irigasi $\hat{A}$ ½ teknis | 0.00          | Ha/m <sup>2</sup>       |
| <b>Total luas</b>                | <b>5.00</b>   | <b>Ha/m<sup>2</sup></b> |
| <b>TANAH KERING</b>              |               |                         |

|                             |        |       |
|-----------------------------|--------|-------|
| Pemukiman                   | 536.12 | Ha/m2 |
| Pekarangan                  | 56.00  | Ha/m2 |
| <b>Total luas</b>           | 592.12 | Ha/m2 |
| <b>TANAH FASILITAS UMUM</b> |        |       |
| Kas Desa                    |        |       |
| a. Tanah bengkok            | 67.57  | Ha/m2 |
| b. Tanah titisara           | 29.00  | Ha/m2 |
| Perkantoran pemerintah      | 2.20   | Ha/m2 |
| Tempat pemakanam Desa/umum  | 40.00  | Ha/m2 |
| Bangunan sekolah            | 2.06   | Ha/m2 |
| Jalan                       | 0.00   | Ha/m2 |
| <b>Total luas</b>           | 140.83 | Ha/m2 |
|                             |        |       |

### Iklm

|                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Curah hujan                       | 14.00 | Mm    |
| Jumlah bulan hujan                | 5.00  | Bulan |
| Kelembaban                        | 0.00  |       |
| Suhu rata rata harian             | 36.00 | 0 C   |
| Tinggi tempat dari permukaan laut | 2.00  | Mdl   |

### Potensi sumber daya manusia

|                        |       |       |
|------------------------|-------|-------|
| Jumlah laki-laki       | 5.71  | Orang |
| Jumlah perempuan       | 6.03  | Orang |
| Jumlah total           | 11.74 | Orang |
| Jumlah kepala keluarga | 5.96  | Orang |

### Lembaga Pemerintahan

|  |          |
|--|----------|
| <b>Pemerintah Desa</b>                             |          |
| Dasar hukum pembentukan Pemerintah Desa            | Aktif    |
| Dasar hukum Pembentukan BPD                        | Aktif    |
| Jumlah Aparat Pemerintah Desa                      | 13 Orang |
| Jumlah Perangkat Desa                              | 13 Orang |
| Kuwu   | Aktif    |
| Sekretaris Desa                                    | Aktif    |
| Kepala Urusan Umum                                 | Aktif    |
| Kepala Urusan Keuangan                             | Aktif    |
| Kepala Urusan Program                              | Aktif    |
| Kepala seksi Pemerintahan dan Pembinaan masyarakat | Aktif    |
| Kepala seksi Perekonomian dan Pembangunan          | Aktif    |
| Kepala seksi Pemberdayaan masyarakat               | Aktif    |
| Bendahara  | Aktif    |
| Jumlah staf  | 2 Orang  |

|  |  |
|--|--|
| Jumlah Dusun / Blok                                | 5 Dusun/Blok                             |
| Kepala Dusun/Blok I                                | Aktif                                    |
| Kepala Dusun/Blok II                               | Aktif                                    |
| Kepala Dusun/Blok III                              | Aktif                                    |
| Kepala Dusun/Blok IV                               | Aktif                                    |
| Kepala Dusun/Blok V                                | Aktif                                    |
| <b>Tingkat pendidikan Perangkat Desa</b>           | <b>SLTA,Diploma,S1,<br/>Pascasarjana</b> |
| Kuwu   | TAMAT SMA                                |
| Sekretaris Desa                                    | TAMAT SMA                                |
| Kepala Urusan Umum                                 | TAMAT SMA                                |
| Kepala Urusan Keuangan                             | DIPLOMA IV                               |
| Kepala Urusan Program                              | DIPLOMA 1V                               |
| Kepala seksi Pemerintahan dan Pembinaan masyarakat | TAMAT SMK                                |
| Kepala seksi Perekonomian dan Pembangunan          | TAMAT SMA                                |
| Kepala seksi Pemberdayaan masyarakat               | TAMAT SMA                                |
| Bendahara  | TAMAT<br>DIPLOMA IV                      |
| Jumlah Dusun / Blok                                | 5 Dusun/Blok                             |
| Kepala Dusun/Blok I                                | Tamat SLTA                               |
| Kepala Dusun/Blok II                               | Tamat SLTA                               |
| Kepala Dusun/Blok III                              | Tamat SLTA                               |



|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Kepala Dusun/Blok IV              | Tamat SLTA |
| Kepala Dusun/Blok V               | Tamat SLTA |
| <b>Badan Permusyawaratan Desa</b> |            |

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Keberadaan BPD                | Aktif       |
| Jumlah Anggota BPD            | 9 Orang     |
| <b>Pendidikan Anggota BPD</b> |             |
| Deden Susbiantara             | Tamat SLTA  |
| Suratman Spd                  | DIPLOMA III |
| Raharjo                       | Tamat SLTA  |
| Imron                         | Tamat SLTA  |
| Nuryaman                      | Tamat SLTA  |
| Kamal                         | Tamat SLTA  |
| Hadi Yanto                    | Tamat SLTA  |
| Pulung Jaya Purnama           | Tamat SLTA  |
| Tasma                         | Tamat SLTA  |
| Suratman Spd                  | DIPLOMA III |
| Raharjo                       | Tamat SLTA  |
| Imron                         | Tamat SLTA  |
| Nuryaman                      | Tamat SLTA  |
| Kamal                         | Tamat SLTA  |
| Hadi Yanto                    | Tamat SLTA  |

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Pulung Jaya Purnama | Tamat SLTA |
| Tasma               | Tamat SLTA |

69

Pelaksanaan pemerintahan desa dilakukan di bawah pimpinan seorang kepala desa beserta pembantunya, mewakili masyarakat desa guna hubungan keluar maupun ke dalam masyarakat yang bersangkutan.<sup>70</sup> Selain itu dalam pelaksanaan kegiatan pemerintah Desa dibantu dan bekerja sama dengan Badan Permusyawaratan Desa, dan lembaga- lembaga Desa yang ada. Struktur organisasi tata pemerintah Desa terdiri atas :

1. Kuwu / Kepala Desa
2. Unsur Sekretariat terdiri dari Sekretaris Desa, Kaur TU dan Umum, Kaur Keuangan, Kaur Perencanaan
3. Unsur Teknis terdiri dari Kasi Pemerintahan, Kasi Pelayanan, Kasi Kesejahteraan
4. Unsur Kewilayahan terdiri dari Kepala Dusun yang membawahi setiap blok atau Dusun yang ada disuatu desa.

Orang yang bekerja dipemerintahan Desa disebut dengan perangkat desa. Untuk kesejahteraan perangkat desa, sesuai dengan PP Nomor 11 Tahun 2019, pasal 81 ayat 1 berbunyi :

*“ Penghasilan tetap diberikan kepada kepala desa, sekretaris desa, dan perangkat desa lainnya dianggarkan dalam APBDesa yang bersumber dari ADD (Anggaran Dana Desa)”*

<sup>69</sup> Dokumen prodeskel Desa Pamengkang Tahun 2021

<sup>70</sup> Sumber Sarapin, 1977, *“Tata Pemerintahan dan Administrasi Pemerintahan Desa”*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 32

Tanah merupakan anugerah dari Allah SWT yang paling mulia, karena manusia hanya diperintahkan untuk melestarikan dan memanfaatkan dengan baik. Pelaksanaan penyewaan tanah kas desa di Desa Pamengkang Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon dilakukan dengan secara akad sewa- menyewa, syarat- syarat khusus untuk dapat praktik akad sewa-menyewa, proses transaksi akad sewa tanah kas desa. Apabila seseorang menyewakan tanah kepada si penyewa dengan dasar saling rela dan bukan karena paksaan, dan barang yang disewa tersebut dibayar menggunakan uang, dengan wujud suatu barang yang sesuai dengan kesepakatan dari masing-masing pihak itulah yang ditekankan.

Menurut teori kepastian hukum Gustav Radburch sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi.<sup>71</sup> Dengan adanya kepastian hukum tersebut desa saat ini sudah diberikan kebebasan untuk mengatur wilayah, ekonomi dan masyarakatnya sendiri melalui UU Desa tahun 2014. Dengan diberikannya kewenangan untuk mengatur wilayahnya sendiri, desa juga sudah dapat mengembangkan perekonomiannya sendiri. Ada banyak cara untuk mengembangkan ekonomi desa, salah satunya adalah melalui pemanfaatan aset

---

<sup>71</sup> Jurnal Crepido, *Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum* Tersedia online di <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/> Volume 01, Nomor 01, Juli 2019

desa sebagai potensi desa, yaitu salah satu nya dengan cara sewa- menyewa tanah kas desa.

Desa memiliki aset-aset asli desa yang dapat berbentuk tanah, kolam, sumber mata air ataupun sumber daya alam lainnya. Desa memiliki banyak aset, salah satunya adalah tanah milik desa. Tanah milik desa ini adalah tanah yang bersertifikat atas nama desa. Yang dimaksud dengan tanah kas desa adalah lahan yang dapat dimanfaatkan secara ekonomi untuk memberikan pemasukan kepala desa. Selain itu, tanah kas desa juga bisa dimanfaatkan untuk kepentingan desa seperti untuk pembangunan desa. Tanah akan disewakan dari hasil tanah dan juga membayar sewa pada desa. Beberapa desa yang telah berhasil memanfaatkan tanah kas desanya adalah Desa Pamengkang di Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat.

Dalam Peraturan Desa di desa Pamengkang yang mengatur tentang pemanfaatan sewa Tanah Kas Desa (yang dibuat oleh Pemerintah desa dan BPD dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan di atasnya) disebutkan bahwa ketentuan sewa Tanah Kas Desa ditetapkan oleh Kuwu/ Kepala Desa setelah dilakukan musyawarah dengan BPD dan pihak penyewa. Tanah kas desa ini merupakan kekayaan desa dan menjadi milik desa, tanah tersebut tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain tanpa persetujuan seluruh warga desa, termasuk kepada kepala desa atau perangkat desa sekalipun. Namun, tanah desa tersebut boleh disewakan oleh mereka yg diberi hak pengelolaanya, artinya kepala desa dan perangkat desa sebagai orang yang diberikan hak pengelolaan dapat menyewakan tanah kas desa tersebut.

Sebagaimana permasalahan di atas bahwa tanah kas desa disewakan

dengan perjanjian sewa menyewa, dan tentunya mengacu pada syarat sah nya suatu perjanjian yang harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerd, yang menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi 4 syarat, yaitu :

- 1) Kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
- 2) Kecakapan para pihak dalam perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Sebab yang halal.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak memintakan pembatalan itu, perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan tidak dibatalkan (oleh Hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

Dalam pasal 1548 KUHPerd data yang berbunyi :

*“sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.*

Pasal 1548 KUHPerd data memberikan definisi mengenai persetujuan para pihak yang mengikatkan diri, di mana pihak satu menyerahkan kenikmatan suatu barang dengan ketentuan waktu, dan kesepakatan mengenai harga sewa oleh para pihak. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang, harga, dan ketentuan waktu.

Para pihak yang ada dalam perjanjian sewa tanah kas desa ini adalah pemerintah desa Pamengkang yang memberi sewa yang diwakili oleh kuwu Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu yang diwakili oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Cirebon. Pelaksanaan perjanjian tersebut menjelaskan bahwa pemilik tanah/ pemerintah desa Pamengkang hanya memberikan kenikmatan/ kegunaan tanah tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu, atau dengan kata lain pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan yaitu pemerintah Desa Pamengkang.

Hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatnya keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

Sewa- menyewa tanah kas desa untuk Gedung sekolah yang ditempati SMP Negeri 2 Mundu dilakukan dengan jangka waktu tertentu, yaitu setiap tahun perjanjian tersebut diperbaharui dengan kesepakatan harga yang berbeda. Pemerintah desa Pamengkang setiap tahun mengajukan proposal kepada pihak sekolah untuk kenaikan harga sewa tanah, dan pihak sekolah melakukan negosiasi

kepada pemerintah desa Pamengkang untuk menyetujui harga yang akan disepakati ditahun tersebut yang dituangkan kedalam perjanjian.<sup>72</sup>

Pihak sekolah dapat menggunakan tanah yang disewa untuk Gedung sekolah serta menikmati hasil dari tanah tersebut yaitu dengan adanya lahan untuk sarana Pendidikan. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang untuk meningkatkan pendapatan asli desa (PAD) yang diperjanjikan sebelumnya dan perjanjian sewa menyewa tersebut berdasarkan musyawarah.

Latar belakang diadakannya sewa tanah merupakan praktik yang sudah turun-temurun dari dulu. Dan untuk menjalankan roda pemerintahan tentunya desa memiliki APBD dan dana pemasukan APBD yang bersumber dari negara dan PAD yang bersumber dari pendapatan asli di desa melalui sewa tanah kas desa.

Sewa- menyewa tanah kas desa Pamengkang Kecamatan Mundu dengan total keseluruhan  $\pm 7.000$  M2 yang dimohon oleh Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Cirebon untuk SMP Negeri 2 Mundu menurut Buku C yang terletak di Blok Kedungkopo, Persil Nomor 42, Kelas S. II, Luas  $\pm 7.000$  M2 di sewa Rp. 15.000.000 pada tahun 2021 dan pertahun harga sewa selalu diperbaharui. Awal pelaksanaan sehingga terjadi suatu perjanjian :

1. Pihak sekolah yaitu SMP Negeri 2 Mundu memohon kepada Pemerintah desa Pamengkang untuk melakukan sewa tanah kas desa agar Sumber Daya

---

<sup>72</sup> Wawancara dengan Bapak Pulung Jujuaidin, Sekretaris Desa Pamengkang, pada tanggal 15 Juli 2022 pukul 14.00 WIB

Manusia di Desa Pamengkang mengalami peningkatan dan bidang pendidikan semakin tinggi. Selain itu agar akses masyarakat untuk bersekolah lebih dekat.

2. Setelah itu pihak pemerintah desa Pamengkang membuat surat rekomendasi ke kantor kecamatan setempat.
3. Lembar hasil falidasi dan rekomendasi yang dikeluarkan kantor kecamatan untuk sewa tanah kas desa.
4. Persetujuan dari BPD sebagai Lembaga yang melakukan pengawasan kinerja Kepala Desa dan berhak mendampingi kepala desa untuk menyetujui sewa tanah kas desa.
5. Surat keterangan tidak keberatan yang di tanda tangani oleh kepala desa dan ketua BPD yang menyatakan bahwa tidak ada keberatan atau paksaan bahwa tanah kas desa di pergunakan untuk sarana Pendidikan. Selain itu Lokasi keberadaan tanah kas desa tersebut tidak dalam sengketa dan secara fisik dikuasai hak miliknya oleh desa Pamengkang.
6. Menerbitkan Berita Daerah Kabupaten Cirebon tentang sewa- menyewa tanah kas desa yang dimohon oleh dinas Pendidikan untuk SMP Negeri 2 Mundu Cirebon.
7. Membuat surat perjanjian sewa- menyewa tanah kas desa , yaitu pihak pertama pemerintah desa Pamengkang yang di wakili kepala desa Pamengkang, pihak kedua diwakili oleh kepala dinas Pendidikan kabupaten Cirebon, diketahui oleh Camat Mundu dan Ketua BPD Desa Pamengkang.

Masa sewa selama 1 tahun dan dapat diperpanjang untuk masa tertentu dengan dibuatkan perjanjian baru sesuai dengan Peraturan Desa yang berlaku, selain itu harga untuk sewa nya pun berubah. Biasanya pemerintah desa



Pamengkang membuat proposal ditujukan kepada Dinas Pendidikan agar sewa pertahun naik, tetapi harga yang dipakai sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan tidak ada paksaan. Untuk cara pembayaran pihak sekolah menyetorkan uang sewa tersebut melalui Rekening Kas Desa pada Bank Pemegang Kas Desa yang ditunjuk, aturan- aturan tersebut sudah tercantum di surat perjanjian tanah kas desa yang dilampirkan.<sup>73</sup>

Uraian di atas menunjukkan bahwa pemilik tanah/ pemerintah desa Pamengkang hanya memberikan kenikmatan/ kegunaan tanah tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu, atau dengan kata lain pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Hal tersebut sesuai dengan pasal 1548 KUHPerdara yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang, harga, dan ketentuan waktu. Selain itu tanah kas desa merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Salah satu pemanfaatannya itu dengan cara sistem sewa.

---

<sup>73</sup> Wawancara Ibu Putri Rachmawati, Kaur keuangan pada tanggal 28 Juli 2022 pukul 11.00WIB

## **B. Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Yang Disewakan Kepada SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon**

Dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan khususnya pelayanan kepada masyarakat Pemerintah Desa memerlukan sumber pendapatan dana yang memadai yaitu salah satunya dengan pemanfaatan Tanah Kas Desa. Mengenai pemanfaatan aset desa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa dalam Pasal 11 ayat (2) menyatakan bahwa pemanfaatan aset desa terbagi menjadi empat, yaitu sewa menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna. Selanjutnya dalam Pemanfaatan aset desa harus ditetapkan dalam Peraturan Desa yang diatur dalam pasal (3) ayat 1. Apabila pemerintah Desa dalam melaksanakan memanfaatkan aset desa yang dimiliki, harus memiliki Peraturan Desa. Jika pemerintah Desa ingin memanfaatkan aset desa dalam bentuk sewa yang dimiliki, harus memiliki Peraturan Desa. Tindakan hukum pemerintah desa yang menyewakan dengan pihak lain dalam memanfaatkan aset desanya, maka pemerintah bertindak sebagai badan hukum dan tunduk kepada hukum privat. Maka pemerintah desa jika melakukan perjanjian dalam bentuk sewa haruslah taat pada Pasal 1320 KUH Perdata sebagai syarat sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan kausa yang halal.<sup>74</sup>

Menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah,

---

<sup>74</sup> Zakiah Noer, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Bentuk Sewa Menyewa", Vol 9 No.2 (2020) Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik

yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Menurut Ali Achmad Chomzah yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak penguasaan atas tanah negara dengan maksud disamping untuk dipergunakan sendiri oleh si pemegang, juga oleh pihak pemegang memberikan sesuatu hak kepada pihak ketiga. Adanya hak pengelolaan dalam hukum tanah tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan penjelasan umum, bahwa : dengan berpedoman pada tujuan yang disebut di atas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Hak pengelolaan bukan merupakan jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Pengaturan hak pengelolaan tanah negara mengalami perkembangan yang signifikan, khususnya dalam hal kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak pengelolaan untuk menyerahkan bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga. Hal ini menarik untuk diteliti, pemegang hak pengelolaan yang dapat berupa instansi pemerintah, pemerintah daerah, BUMN dan BUMD diberi hak keperdataan untuk menyerahkan penggunaan

hak pengelolaan yang diberikan oleh negara kepada pihak ketiga melalui suatu perjanjian.<sup>75</sup>

Pemanfaatan tanah kas desa diatur dari tingkat nasional, tingkat kabupaten, dan dengan tiap desa yang memiliki cara yang berbeda dalam memanfaatkan tanah kas desa. Di tingkat nasional, pengelolaan tanah kas desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Dalam Permendagri nomor 1 tahun 2016 pasal 11 tentang Pengelolaan Aset Desa, disebutkan bahwa tanah kas desa dapat dimanfaatkan dengan empat cara, yaitu sewa, pinjam pakai, kerjasama bagi hasil dan bangun-serah guna. Namun Permendagri tidak mengatur tentang pelaksanaan teknisnya. Ketentuan tentang pengelolaan tanah kas desa selanjutnya diatur dalam peraturan kabupaten masing – masing daerah. Selanjutnya dalam Pemanfaatan aset desa harus ditetapkan dalam Peraturan Desa yang diatur dalam pasal (3) ayat 1. Apabila pemerintah Desa dalam melaksanakan memanfaatkan aset desa yang dimiliki, harus memiliki Peraturan Desa. Jika pemerintah Desa ingin memanfaatkan aset desa dalam bentuk sewa yang dimiliki, maka harus memiliki Perdes tersebut.

Suatu aset desa akan sangat berguna jika dikelola sangat baik oleh pemerintah desa. Pengelolaan asset desa yang baik dilakukan berdasarkan pada peraturan yang berlaku dan memiliki pedoman dalam pengelolaannya. Pengelolaan aset desa dilakukan berdasarkan peraturan yang sesuai, yang dimana kegiatan tersebut dapat berupa suatu pemanfaatan tanah kas desa, dan

---

<sup>75</sup> Sulasi Rongiyati, “Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga”, Jurnal Ilmiah Hukum Vol.5 No.1, Juni 2014

kegiatan lain yang disebutkan pada Permendagri Nomor 1 tahun 2016. Dalam pengelolaannya sangat penting bagi desa untuk mengacu pada pedoman pengelolaan aset desa dalam mengelola aset desa.

Tanah kas desa yang merupakan aset desa yang perlu dikelola dengan baik dengan cara membagi tanah kas desa sesuai dengan kebutuhan desa. Pembagian tanah kas desa yang dilakukan oleh pemerintah desa perlu ditinjau dari seberapa banyak kebutuhan desa untuk melakukan pembangunan. Pengelolaan aset desa dilakukan ketika pemerintah desa telah membaginya dalam beberapa bidang, seperti pembagiannya untuk kesejahteraan masyarakat, pendidikan, kesehatan, dan mungkin juga untuk perekonomian, namun hal tersebut belum tampak pada Desa. Dengan kebutuhan yang dimiliki oleh suatu desa, pemerintah desa perlu mengetahui bagaimana cara untuk mengelola aset desa yang baik dengan menggunakan pedoman yang ada.

Sementara pengelolaan teknis dari tanah kas desa diserahkan kepada pihak masing – masing desa. Pengelolaan tanah kas desa juga berbeda pada setiap desa. Hal ini disebabkan karena tiap desa memiliki perbedaan dalam potensi, budaya dan tingkat kesejahteraan sumber daya manusia. Kepala Desa menjalankan hak, wewenang dan kewajiban pimpinan pemerintahan desa yaitu menyelenggarakan rumah tangganya sendiri dan merupakan penyelenggaraan dan penanggung jawab utama di bidang pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan dalam rangka urusan pemerintahan desa.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> Eufamia Shela Indriansyah, *“Optimalisasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh*

Tujuan pembangunan desa pun bermacam-macam, ada yang ingin menciptakan keadilan bagi warga desa ataupun ada yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan desa. Tanah untuk kas desa pemanfaatannya dilakukan oleh pemerintah desa sendiri dan dikerjasamakan dengan pihak lain (untuk kepentingan umum, perusahaan swasta dan masyarakat)

Menurut Bentham, tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan terbesar kepada sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Jadi, konsepnya meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Ukurannya adalah kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya orang. Penilaian baik-buruk, adil atau tidaknya hukum ini sangat tergantung apakah hukum mampu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Kemanfaatan diartikan sama sebagai kebahagiaan (happiness).<sup>77</sup> Jadi hubungan yang didapat dari teori kemanfaatan hukum tersebut dengan pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang disewakan kepada SMP Negeri 2 Mundu artinya ada manfaat atau hasil yang berguna dari perjanjian sewa- menyewa tersebut diantaranya Pemerintah desa Pamengkang memperoleh kontra prestasi berupa uang sewa untuk meningkatkan pendapatan asli desa (PAD) yang bertujuan untuk pembangunan desa, sedangkan pihak sekolah mendapatkan tempat untuk proses belajar mengajar agar sumber daya manusia (SDM) di Cirebon, khususnya di desa Pamengkang mengalami peningkatan di bidang pendidikan. Dari perjanjian sewa- menyewa

---

*Kepala Desa di Kecamatan Bantul*”, <http://e-journal.uajy.ac.id/23764/1/1705127901>

<sup>77</sup> Ulûmuna, *Penerapan Teori Kemanfaatan Hukum*, Jurnal Studi Keislaman Vol.3 No.1 Juni 2017

tersebut mendapatkan manfaat atau hasil yang berguna untuk kepentingan umum dan kesejahteraan sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat.

Apabila penggunaan tanah kas desa tersebut terdapat adanya pelepasan hak dari Pemerintah Desa Pamengkang kepada Dinas Pendidikan (SMP Negeri 2 Mundu ) maka tanah kas desa tersebut sudah menjadi hak milik Dinas Pendidikan, tetapi apabila penggunaan tanah tersebut tidak terdapat adanya pelepasan hak dari Pemerintah Desa kepada Dinas Pendidikan, maka tanah tersebut masih menjadi tanah milik Pemerintah Desa sebagai Tanah Desa. Tanah Desa merupakan aset desa yang tidak diperbolehkan untuk dipindah tangankan kecuali untuk kepentingan umum dengan ketentuan dilakukan dengan cara tukar menukar aset. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 33 BAB III Bagian Kesatu Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, yaitu sebagai berikut : <sup>78</sup>

1. Tukar menukar aset desa berupa tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf a, dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Tukar menukar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan :
  - a) Tukar menukar dilakukan setelah terjadi kesepakatan besaran ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan menggunakan nilai wajar hasil perhitungan tenaga penilai;

---

<sup>78</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 pasal 33

- b) Apabila tanah pengganti belum tersedia maka terhadap tanah pengganti terlebih dahulu dapat diberikan berupa uang;
- c) Penggantian berupa uang sebagaimana dimaksud pada huruf b harus digunakan untuk membeli tanah pengganti yang senilai;
- d) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf c diutamakan berlokasi di Desa setempat; dan
- e) Apabila lokasi tanah pengganti tidak tersedia di Desa setempat sebagaimana dimaksud pada huruf d, tanah pengganti dapat berlokasi dalam satu Kecamatan dan/atau Desa di kecamatan lain yang berbatasan langsung.

Status hak atas tanah yang digunakan sebagai lahan bangunan gedung sekolah SMP Negeri 2 Mundu merupakan Tanah Desa yang eksistensinya masih menjadi kekayaan milik Pemerintah Desa Pamengkang, karena penggunaan tanah kas desa tersebut tidak dilakukan dengan adanya pelepasan hak atas tanah ataupun tukar menukar asset desa karena hingga saat ini letaknya pun tetap sama dan tidak berpindah tempat. Sewa menyewa tanah kas desa Pamengkang Kecamatan Mundu dengan luas keseluruhan 7.000 M2 yang dimohon oleh Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Cirebon untuk SMP Negeri 2 Mundu menurut buku C Desa Pamengkang terletak di :

| No | Desa/<br>Kelurahan                       | Blok       | Persil | No. C | Kls  | Luas<br>(M2) |
|----|--|------------|--------|-------|------|--------------|
| 1  | Desa<br>Pamengkang<br>Kecamatan<br>Mundu | Kedungkopo | 42     | -     | S.II | 7.000        |



Desa Pamengkang hanya ada buku C yaitu sebagai alat bukti permulaan sesuai pasal 1866 KUHPdata, untuk memperoleh suatu hak atas tanah dalam melakukan pendaftaran atas tanah dimana tanah- tanah tersebut sebagai tanah- tanah yang tunduk terhadap hukum adat. Kutipan buku leter C dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah Ketika tanah atau objek yang bersangkutan belum pernah disertifikatkan. Fungsi Leter C ini sendiri sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan syarat administrasi ketika tanah akan di sertifikatkan. Walaupun tanah kas desa di desa Pamengkang belum didaftarkan dan hanya mempunyai buku Leter C yang bersumber dari tanah adat tapi untuk penggunaan tanah nya tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum . Maka untuk pengelolaan tanah nya pun bisa dijalankan untuk kepentingan dan pedapatan desa. Penggunaan tanah kas desa tersebut hanya berdasarkan pada adanya perjanjian sewa antara pihak Pemerintah Desa Pamengkang kepada pihak Dinas Pendidikan kabupaten Cirebon dengan memperbolehkan untuk menggunakan tanah kas desa tersebut. Terdapat bukti berupa surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang diperbaharui setiap tahun untuk menetapkan harga sewa. Terkait pelepasan hak atas tanah pembangunan gedung sekolah masih menjadi milik pemerintah Desa Pamengkang, dan pihak sekolah hanya sebatas menyewa saja. Untuk Pengelolaan tanah kas desa di desa Pamengkang tertulis di Peraturan Desa Pamengkang Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon Nomor 02 Tahun 2020 Tentang “ Kenaikan Perpanjangan sewa- menyewa tanah kas desa

yang dimohon oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Cirebon untuk Pembangunan SMP Negeri 2 Mundu Cirebon “.

Tanah kas desa Pamengkang yang di sewa sebagai lahan bangunan gedung sekolah SMP Negeri 2 Mundu adalah asset milik negara, sedangkan lahan yang digunakan adalah asset milik desa. Pemerintah Desa Pamengkang juga tidak mempunyai kewenangan apabila tanah kas desa tersebut diberikan kepada pihak Dinas Pendidikan, karena tanah tersebut adalah asset desa, merupakan tanah negara yang kekuasaannya diserahkan kepada Pemerintah Daerah, pengelolaannya oleh Pemerintah Desa, dan penggarapannya oleh Kepala Desa selama masa jabatan. Pihak sekolah dapat menggunakan tanah yang disewa untuk Gedung sekolah serta menikmati hasil dari tanah tersebut yaitu dengan adanya lahan untuk sarana Pendidikan. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang untuk meningkatkan pendapatan asli desa (PAD) yang diperjanjikan sebelumnya dan perjanjian sewa menyewa tersebut berdasarkan azas musyawarah.

Pengelolaan Aset Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset Desa. Pengelolaan aset Desa dipimpin oleh Kepala Desa dan dibantu Sekretaris Desa. Ketentuan tentang pengelolaan aset Desa:

1. Aset Desa yang berupa tanah ketika dipinjamsewakan harus mendapat ijin tertulis dari Bupati/walikota.
2. Aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.
3. Aset desa berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.
4. Aset desa dapat diasuransikan sesuai kemampuan keuangan desa dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah desa.
6. Aset desa dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.

Pengelolaan tanah kas desa di Desa Pamengkang ada 2 cara yaitu :

1. Sistem Lelang yaitu diperuntukan untuk tanah/ sawah pertanian. Pihak desa melelang tanah kepada masyarakat untuk di sewa dan hasil lelang tersebut masuk kedalam pendapatan asli desa (PAD) untuk APBdes . Tata cara nya adalah sebagai berikut :
  - a) Pemerintah desa mengajukan ijin pelelangan TKD ke Kantor Kecamatan setempat;
  - b) Setelah ijin dikeluarkan, dibentuk panitia lelang
  - c) Panitia lelang membuat pengumuman;
  - d) Panitia lelang menetapkan batas minimal harga TKD;
  - e) Pelaksanaan pelelangan, yang terdiri dari :

- (1) Penawaran harga TKD kepada peserta lelang;
  - (2) Apabila penawaran tidak mencapai batas minimal, panitia lelang mengadakan musyawarah untuk mengambil keputusan;
  - (3) Penawaran tertinggi ditetapkan sebagai pemenang lelang;
  - (4) Pembuatan Berita Acara Pelelangan.
- f) Hasil pelelangan tersebut dimasukkan ke kas desa dan merupakan APBDes.
2. Sistem sewa. Sewa tanah kas desa ini ditetapkan oleh Kuwu/ Kepala Desa setelah dilakukan musyawarah dengan BPD dan pihak penyewa. Sewa ini bersifat tertulis, dan ada surat perjanjiannya yang diperbaharui pertahun untuk menetapkan harga sewa. Sewa tersebut diantaranya sewa untuk kios, instansi Pendidikan dan Kesehatan.
- Pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang disewakan kepada SMP Negeri 2 Mundu tersebut termasuk kedalam system sewa yang kedua. Tanah yang disewakan tersebut diperuntukan untuk Pendidikan, yang pemanfaatannya diberikan untuk kepentingan umum masyarakat di sekitar. Kepentingan umum menurut doktrin baik yang berbentuk undang-undang maupun ketentuan yang lain lebih menekankan pada jenis dari kepentingan umum itu sendiri dan tidak mengartikan berdasarkan kategori dari kepentingan umum. Adapun fasilitas-fasilitas

kepentingan umum menurut Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, di antaranya : <sup>79</sup>

- a) Jalan umum, saluran pembuangan air;
- b) Waduk bendungan dan bangunan pengairan lainnya, termasuk saluran irigasi;
- c) Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
- d) Pelabuhan atau Bandar Udara atau Terminal;
- e) Peribadatan;
- f) Pendidikan atau sekolahan;
- g) Pasar umum atau pasar inpres;
- h) Tempat pemakaman umum;
- i) Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul, penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan bencana-bencana lain;
- j) Pos dan telekomunikasi;
- k) Sarana olah raga;
- l) Stasiun penyiaran radio televise beserta sarana pendukungnya;
- m) Kantor pemerintah;
- n) Fasilitas angkatan bersenjata Republik Indonesia.

Sistem sewa-menyewa tanah kas desa ini bertujuan untuk meningkatkan pendapatan desa, yang merupakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes). Hasil dari pengelolaan tanah kas desa tersebut digunakan untuk keperluan penyelenggaraan pemerintah desa, yang antara lain

---

<sup>79</sup> Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

untuk kegiatan pembangunan desa. Mekanisme pengelolaan dengan sistem sewa ataupun melalui pelelangan di Desa Pamengkang berpedoman pada Keputusan Bupati Cirebon Nomor 51 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pengelolaan, Penertiban, dan Peralihan Hak Atas Tanah Kas Desa (Lembaran Daerah Kabupaten Cirebon Tahun 2007 Nomor 40 Seri E.29) Pendapatan dari pengelolaan tanah kas desa memberikan pemasukan yang cukup besar ke dalam APBDes yang dipergunakan salah satunya untuk pembangunan desa, yaitu untuk rehabilitasi gedung serba guna Pamengkang.

Uraian di atas menunjukkan bahwa tanah kas desa yang ditatagunakan untuk menjalankan seluruh roda pemerintahan di desa memenuhi unsur “menggunakan” dan “memungut hasil”. Pasal 10 dan 11 Permendagri No. 1 Tahun 2016 mempertegas fungsi tanah kas desa yang hanya dapat digunakan dan dimanfaatkan dengan tidak menghilangkan status kepemilikan tanah kas desa. Kemudian Pasal 25 dan 32 Permendagri No. 1 Tahun 2016 melarang pemindahtanganan tanah kas desa selain melalui penyertaan modal badan usaha milik desa (BUMDes) dan tukar menukar untuk kepentingan umum dan kepentingan nasional. Aset desa yang berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dan digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan desa, kepentingan umum, dan kepentingan nasional.

**C. Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa**

**SURAT PERJANJIAN  
KENAIKAN HARGA SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA  
PAMENGGANG  
YANG DIGUNAKAN OLEH DINAS PENDIDIKAN  
KABUPATEN CIREBON  
UNTUK GEDUNG SMPN 2 MUNDU  
UNTUK TAHUN ANGGARAN 2022**

Pada hari ini ..... tanggal ..... bulan  
..... tahun Dua ribu dua puluh Satu yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : **K O S A S I H**

Nip : -

Jabatan : Kuwu Pamengkang

Alamat : Desa Pamengkang

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Desa Pamengkang  
Kecamatan Mundu Kabupaten Cirebon dan selanjutnya disebut :

----- P I H A K P E R T A M A -----

2. Nama : **H.DENNY SUPDIANA,SE,M.Si**

Jabatan : Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Cirebon

Alamat : Jl.Sunan Drajat No.10 Sumber

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Dinas Pendidikan Kabupaten  
Cirebon dan selanjutnya disebut :

----- P I H A K K E D U A -----

Dengan ini menyatakan bahwa kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah Kas Desa Pamengkang, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon, Tahun Anggaran 2021 dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal-pasal sebagai berikut :

**Pasal 1  
KETENTUAN UMUM**

- (1) Pihak Pertama bersedia menyewakan Tanah Kas Desa tersebut seluas 7.000 M<sup>2</sup>, yang terletak di Blok Kedungkopo , Persil Nomor 42 ,Kelas S. II, Luas ± 7.000 M<sup>2</sup>,
- (2) Pihak Kedua menggunakan tanah Kas Desa tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat (1) untuk SMPN 2 Mundu.
- (3) Perjanjian ini berlaku dan mengikat sesuai dengan Peraturan Desa Pamengkang, Kecamatan Mundu, Kabupaten Cirebon Nomor.....Tahun 2021 tentang Kenaikan harga Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Pamengkang yang dimohon oleh Dinas Pendidikan Kabupaten Cirebon untuk Pembangunan Unit Sekolah Baru SMPN 2 Mundu, (Berita Daerah Kabupaten Cirebon Nomor ..... Tahun 2016 SERI E. ,D)

### **Pasal 2 JANGKA WAKTU SEWA**

- (1) Jangka waktu sewa Tanah Kas Desa sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) berlaku selama 1 (satu) tahun yaitu untuk Tahun 2022
- (2) Setelah habis masa sewa sebagaimana ditetapkan pada pasal 2 ayat (1), apabila terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak dapat diperpanjang untuk masa tertentu dengan dibuatkan perjanjian baru sesuai dengan Peraturan Desa yang berlaku.

### **Pasal 3 HARGA SEWA**

- (1) Nilai sewa yang sudah disepakati untuk Tahun 2022 yaitu sebesar **Rp. 15.000.000** ( Lima Belas Juta Rupiah )
- (2) Nilai sewa tanah berikutnya akan ditentukan kemudian oleh kedua belah pihak berdasarkan perjanjian yang akan diperbaharui sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2).

### **Pasal 4 CARA PEMBAYARAN**

- (1) Pihak Kedua untuk menyetorkan uang sewa tersebut melalui Rekening Kas Desa pada Bank Pemegang Kas Desa yang ditunjuk.
- (2) Penyetoran uang sewa untuk Tahun Anggaran 2022 dilaksanakan paling lambat tanggal .....

### **Pasal 5**



### **PEMBIAYAAN**

- (1) Segala biaya yang diperlukan untuk perjanjian sewa menyewa Tanah Kas Desa ini menjadi tanggung jawab Pihak Pertama / Pihak Kedua.
- (2) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2022 menjadi tanggung jawab Pihak Penyewa / Pihak Kedua.

### **Pasal 6**

#### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Apabila timbul masalah atau ada perselisihan dan atau ada perbedaan pendapat, maka akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam tidak ada kesepakatan dalam musyawarah maka dibentuk Tim Penyelesaian / Dewan Arbitrase yang anggotanya satu orang wakil dari Pihak Kesatu dan satu orang wakil dari Pihak Kedua dan satu orang yang ditunjuk oleh kedua belah pihak serta keputusan Tim ini mengikat kedua belah pihak.

### **Pasal 7**

#### **PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA**

- (1) Surat Perjanjian ini tidak berlaku / berakhir, apabila telah berakhir masa / batas waktu sebagaimana yang diuraikan pada pasal 2 ayat (2).
- (2) Perjanjian sewa menyewa ini dapat dibatalkan oleh Pihak Kesatu secara sepihak sebelum jangka waktu sewa berakhir karena :
  - a. Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran / menyetorkan uang sewa kepada Pihak Kesatu
  - b. Pihak Kedua menyerahkan / melimpahkan Pengelolaan Tanah Kas Desa yang disewa sebagian maupun seluruhnya kepada Pihak lain.
  - c. Pihak Kedua tidak melakukan kewajiban lainnya sebagaimana diatur pada pasal 5 ayat (1) dan ayat (2).

### **Pasal 8**

#### **SANGSI**

- (1) Apabila terjadi pembatalan perjanjian sebagaimana diatur pada pasal 7, maka semua bangunan dan barang-barang tidak bergerak lainnya menjadi milik Pihak Kesatu.
- (2) Apabila terjadi pembatalan perjanjian oleh Pihak Kesatu secara sepihak yang bukan karena sebab-sebab yang diatur pada Pasal 7, maka Pihak Kesatu wajib mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan untuk SMPN 2 Mundu

### **Pasal 9**

#### **KETENTUAN TAMBAHAN**

- (1) Apabila ada perubahan terhadap pasal-pasal perjanjian ini hanya dapat dilakukan atas persetujuan tertulis dari kedua belah pihak dan harus mendapatkan persetujuan dari Bupati Cirebon.
- (2) Apabila di kemudian hari terdapat perubahan baik dalam hal besarnya uang sewa maupun luas tanah, maka dalam perjanjian tambahan yang harus mendapatkan persetujuan Bupati Cirebon dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan.

**Pasal 10**  
**P E N U T U P**

Surat perjanjian ini dibuat oleh kedua belah pihak tanda ada unsur paksaan dari pihak manapun, setelah dibacakan dan dipahami maksud dan tujuannya kemudian kedua belah pihak menandatangani dalam rangkap 2 (dua) dan masing-masing menerima salinannya, dibubuhi materai cukup yang kesemuanya mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Dibuat di : Pamengkang  
Pada tanggal : Nopemer 2021

PIHAK KEDUA  
KEPALA DINAS PENDIDIKAN  
KABUPATEN CIREBON

PIHAK PERTAMA  
KUWU PAMENGGANG

**H.DENNY SUPDIANA,SE,M.Si**  
Nip.19640203 199009 1 001

**K O S A S I H**

Mengetahui :

CAMAT MUNDU

KETUA BPD PAMENGGANG

**H.ANWAR SADAT,S.Sos,M.si**  
NIP.19660106 199103 1 010

**DEDEN SUSBIANTARA**

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa terhadap tanah kas desa yang dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Cirebon dilakukan dengan persetujuan BPD (Badan Permusyawaratan Desa). Pihak pertama dalam hal ini pemerintah Desa Pamengkang yang diwakili oleh Kepala desa Pamengkang dan pihak kedua SMP Negeri 2 Mundu yang diwakili oleh kepala Dinas Pendidikan kabupaten Cirebon. Pelaksanaan perjanjian tersebut menjelaskan bahwa pemilik tanah/ pemerintah desa Pamengkang hanya memberikan kenikmatan/ kegunaan tanah tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu, atau dengan kata lain pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Masa sewa selama 1 tahun dan setiap tahun perjanjian tersebut diperbaharui dengan kesepakatan yang berbeda. Pemerintah Desa Pamengkang setiap tahun mengajukan proposal kepada pihak sekolah untuk kenaikan harga sewa tanah dan pihak sekolah melakukan negosiasi kepada pemerintah desa pamengkang untuk menyetujui harga yang di sepakati. Jadi dengan demikian hak milik dari tanah tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan yaitu pemerintah Desa Pamengkang.
2. Tanah kas desa di di desa Pamengkang ini merupakan kekayaan desa dan menjadi milik desa, tanah tersebut tidak diperbolehkan dilakukan

pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain tanpa persetujuan seluruh warga desa, termasuk kepada kepala desa atau perangkat desa sekalipun. Namun, tanah desa tersebut boleh disewakan oleh mereka yg diberi hak pengelolaannya, artinya kepala desa dan perangkat desa sebagai orang yang diberikan hak hak pengelolaan dapat menyewakan tanah kas desa tersebut. Termasuk Tanah Kas desa yang disewakan kepada SMP Negeri 2 Mundu Cirebon. Tanah kas desa biasanya ditatagunakan untuk kepentingan umum, menambah pendapatan asli desa, dan menjalankan fungsi sosial dan untuk pembangunan desa. Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa aset desa yang berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dan digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan desa, kepentingan umum, dan kepentingan nasional.

## **B. Saran**

Seyogyanya pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa benar- benar dapat memberikan manfaat dan mensejahterahkan masyarakat sekitar desa. Karena tanah kas desa hanya bisa dipakai untuk pengelolaan dengan cara sistem sewa yang bertujuan untuk pembangunan desa. Maka memang diharuskan setiap tahun nya perjanjian tersebut diperbaharui karena menyangkut harga sewa yang setiap tahun berbeda, dan dikhawatirkan dari pihak kedua tidak ingin memperpanjang sewa. Sebaiknya sesuai pasal 6 ayat 1 Permendagri No 1 Tahun 2016 mengisyaratkan untuk mendaftarkan tanah kas desa atas nama pemerintah desa, karena banyak desa yang belum mendaftarkan tanah kas desa, termasuk Desa Pamengkang yang tanah kas desanya masih berbentuk Leter C.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al- Qur'an

QS Az-Zukruf (43), ayat 32  
QS Al-Baqarah : 233

### B. Buku

- Arba, H.M. 2015 "*Hukum Agraria Indonesia*," Sinar Grafika, Jakarta.
- Riduan Syahrani, 2004 "*Seluk- Beluk dan Asas- asas Hukum Perdata*," PT Alumni, Cetakan Kedua, Bandung.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Jakarta.
- Sidharta Arief, Meuwissen, 2007 *Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, 1993, *Bab-bab tentang penemuan hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sonny Kerap, 1998, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Yogyakarta.
- Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1986 "*Pengantar Penelitian Hukum*", Penerbit Unversitas Indonesia Press, Jakarta.
- Gunawan Widjaja, 2006, "*Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Abdul Sani, 2005 "*Tanggung Jawab Para Pihak dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation di Kota Tegal*", Tesis, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 33.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, "*Aneka Hukum Bisnis*", Alumni, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 1991, "*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*", Liberty, Yogyakarta.
- Subekti dikutip dari Ratna Artha Windari, 2014, "*Hukum Perjanjian*", Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Achmad Ishsan, 1989, "*Hukum Perdata IB*", PT.Pembimbing Masa, Jakarta.
- Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2009, "*Hukum Perikatan*", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- J.Satrio, 1993 "*Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*", Alumni, Bandung
- Wirjono Prodjodikoro, 1981, "*Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*", Cet7 penerbit sumur Bandung.
- Prof. Subekti, S.H, 1982 "*Aneka Perjanjian*", Alumni, Bandung.
- Yahya Harahap, 1982 "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*", Alumni, Bandung.
- Salim H.S, 2006, "*Hukum Kontrakan*", cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 1984, "*Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*", Alumni, Bandung.
- Haw. Widjaja, 2003, "*Otonomi Desa: Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*", PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Dwi Novianto, 2019, "*Pengelolaan Tanah Kas Desa*", CV Derwati Press, Pontianak
- Masduha Abdur Rahman, 1992, "*Pengantar dan Asas- Asas Hukum Perdata Islam*", Central Media, Surabaya.
- Sumber Sarapin, 1977, "*Tata Pemerintahan dan Administrasi Pemerintahan Desa*", Ghalia Indonesia, Jakarta
- Sohari Sahrani, 2011, "*Fikih Muamalah*", Ghalia Indonesia, Bogor

W.J.S. Poerwadarminta, 1996, "Kamus Besar Bahasa Indonesia", Balai Pustaka, Jakarta

Hendi Suhendi, 2005, "Fikih Muamalah," PT. Raja Grafindo Persada, cet ke-1, Jakarta

A. Rahman I Doi, 2002, "Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah", PT. Graha Grafindo, cet. ke-1, Jakarta hlm 471

Sayyid Sabiq, 1987, *Fiqih Sunnah* 13, PT. Alma'arif, Bandung.

### C. Jurnal

Bagus Oktafian Abrianto dan Muhammad Azharuddin Fikri, Jurnal: <https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/view/28208><https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/view/28208>

Cosmas Giawa, "Pengelolaan Tanah Kas Desa Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Desa. Skripsi" (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa, 2013).

Artikel Hukum *Mekanisme Pengalihan Hak pengelolaan Tanah Kas Desa Dengan Keputusan Perdes di Kediri* "

Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014. 31 <http://yanc>.

Eufamia Shela Indriansyah, "Optimalisasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa di Kecamatan Bantul", <http://e-journal.uajy.ac.id/23764/1/1705127901>

Ulumuna, *Penerapan Teori Kemanfaatan Hukum*, Jurnal Studi Keislaman Vol.3 No.1 Juni 2017

Eka Purwati, 2017, " *Status Hak Atas Tanah Bengkok yang digunakan sebagai Lahan Bangunan Gedung Sekolah di desa Paetugaran Kecamatan Punggelan Kabupaten Banjarnegara* ", Skripsi UNNES, Semarang.

Jurnal Crepido, *Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum* Tersedia online di <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/> Volume 01, Nomor 01, Juli 2019

Sulasi Rongiyati, “Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga”, Jurnal Ilmiah Hukum Vol.5 No.1, Juni 2014

Zakiah Noer, “Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Bentuk Sewa Menyewa”, Vol 9 No.2 (2020) Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik

#### D. Undang- undang dan Peraturan

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1548.

Undang-Undang no. 32 tahun 2004 tentang pemerintahan.

Undang-Undang Republik Indonesia No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Pasal 1.

Permendagri No. 22 Tahun 1996 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

#### E. Internet

KBBI, <https://kbbi.web.id>.

<https://www.jogloabang.com/desa/permendagri-1-2016-pengelolaan-aset-desa#:~:text=Aset%20Desa%20yang%20sudah,Pengelolaan%20Aset%20Desa%20ini>

[https://pkebs.feb.ugm.ac.id/2018/10/25/sewa-menyewa-dalam-hukum-islam/#:~:text=Pengertian,kembali%20\(sale%20%26%20leaseback\)](https://pkebs.feb.ugm.ac.id/2018/10/25/sewa-menyewa-dalam-hukum-islam/#:~:text=Pengertian,kembali%20(sale%20%26%20leaseback))

<https://nasional.tempo.co/read/1526713/pemanfaatan-tanah-kas-desa-untuk-kemakmuran>

<https://pemerintah.net> .

<https://news.unair.ac.id/2022/01/05/status-hak-atas-tanah-kas-desa-dan-prosedur-pendaftarannya-menurut-hukum-administrasi-pertanahan>



**F. Wawancara dan Dokumen lainnya**

Wawancara dengan Bapak Pulung Jujuaidin, Sekretaris Desa Pamengkang.

Wawancara dengan Ibu Putri Racmawati, Kaur Keuangan Desa Pamengkang.

Dokumen Laporan keterangan penyelenggaraan pemerintah desa Pamengkang Tahun 2021.

Dokumen Proskel Desa Pamengkang tahun 2021.

Artikel Profil Kabupaten Cirebon.

