

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK
BESERTA AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN
PECANGAAN KABUPATEN JEPARA**

TESIS



**Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar
Sarjana Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh:

FIKI APRILIAWAN RIZAL

NIM : 21301900027

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK
BESERTA AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN
PECANGAAN KABUPATEN JEPARA**

TESIS

Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar Sarjana
Magister Kenotariatan

Oleh:

FIKI APRILIAWAN RIZAL

NIM : 21301900027

Program Studi : Magister Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK BESERTA
AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN PECANGAAN KABUPATEN
JEPARA**

TESIS

Oleh :

FIKI APRILIAWAN RIZAL

NIM : 21301900027
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN. 0620046701

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H
NIDN. 0620046701

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK BESERTA
AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN PECANGAAN KABUPATEN**

JEPARA

TESIS

Oleh:

FIKI APRILIAWAN RIZAL

NIM : 21301900027

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 23 Februari 2023
Dan Dinyatakan

Tim Penguji
Ketua,



Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum

NIDN: 0615076202

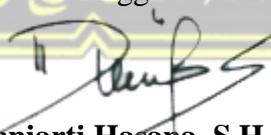
Anggota



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

NIDN: 06200046701

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: 06200046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Fiki Apriliawan Rizal

NIM : 21301900027

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul “PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK BESERTA AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN PECANGAAN KABUPATEN JEPARA” adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 8 Januari 2023

Yang meyakinkan,



FIKI APRILIAWAN RIZAL
21301900027

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Fiki Apriliawan Rizal
NIM : 21301900027
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Alamat : Desa Pulodarat RT 13/RW02 Pecangaan Jepara
No HP : 08125000166

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul "PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK BESERTA AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN PECANGAAN KABUPATEN JEPARA". Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

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

Semarang, 8 Januari 2023

Yang menyatakan,



METERAI
TEMPEL
565AKX310423807

FIKI APRILIAWAN RIZAL
21301900027

ABSTRAK
PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA TANAH BENGKOK BESERTA
AKIBAT HUKUM NYA DI KECAMATAN PECANGAAN KABUPATEN
JEPARA

Tanah bengkok merupakan tanah desa yang dapat diperuntukkan sebagai gaji Kepala Desa dan Perangkat Desa. Tanah Bengkok dapat di peralihkan hak, salah satunya dengan disewakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Penelitian ini dilatar belakangi dengan disewakannya tanah bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara yang dilakukan oleh Kepala Desa dan Perangkat Desa dengan lelang terbuka bersama masyarakat. Adanya perjanjian kedua belah pihak tentunya dapat menimbulkan suatu akibat hukum, salah satunya wanprestasi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur sewa menyewa tanah bengkok beserta akibat hukumnya, serta penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara. Penelitian ini menggunakan metode penelitian berupa pendekatan penelitian *yuridis empiris* dengan spesifikasi penelitian yaitu *deskriptif analitis*. Data primer diperoleh dari Kepala Desa dan Perangkat Desa, Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, Notaris di Kabupaten Jepara, serta masyarakat yang berada di Desa Troso Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa 1) Kepala Desa melakukan perbuatan hukum yaitu pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok desa adalah benar dengan prosedur lelang terbuka kepada masyarakat. Pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok telah benar, sesuai perundang-undangan, peraturan-peraturan, dan menghasilkan manfaat bagi desa dan masyarakat. 2) Penyelesaian sengketa apabila para pihak wanprestasi dapat diselesaikan secara musyawarah, dan apabila musyawarah tidak tercapai diselesaikan melalui pengadilan umum.

Saran: Para pihak sebelum melakukan pelaksanaan sewa menyewa tentunya harus lebih memahami lagi isi perjanjian para pihak dan peraturan desa serta nilai-nilai yang ada dalam masyarakat perdesaan, yang bertujuan agar dapat mengetahui akibat hukum apabila para pihak wanprestasi.

Kata Kunci : *Tanah Bengkok, Sewa Wenyewa, Akibat Hukum, Wanprestasi, Penyelesaian Sengketa.*

ABSTRACT
**IMPLEMENTATION OF RENTING LAND OF BENGKOK AND ITS LEGAL
DUE IN PECANGAAN SUB-DISTRICT, JEPARA DISTRICT**

Bengkok land is village land that can be earmarked as a salary for the Village Head and Village Officials. The right of Bengkulu land can be transferred, one of which is by leasing it in accordance with the applicable regulations. This research was motivated by the leasing of bent land in Pecangaan District, Jepara Regency, which was carried out by the Village Head and Village Officials with an open auction with the community. The existence of an agreement between the two parties can certainly have legal consequences, one of which is default.

This study aims to see the procedure for crooked land leases and their legal consequences, as well as dispute resolution if there is default in the bent land lease agreement in Pecangaan District, Jepara Regency. Research using research methods in the form of empirical juridical research approach with descriptive analytical research specifications. Primary data were obtained from Village Heads and Village Officials, Land Office Staff of Jepara Regency, Notaries in Jepara Regency, and communities in Troso Village, Pecangaan District, Jepara Regency.

The results of the research and discussion show that 1) the Village Head who commits a legal action, namely the implementation of the village land rent, is correct with an open auction procedure to the community. The implementation of the bentok land lease is correct, according to the laws and regulations, and produces benefits for the village and the community. 3) Settlement of disputes by defaulting parties can be deliberately, and deliberation cannot be reached through a public court.

Suggestion: Before carrying out a lease, of course, they must better understand the contents of the agreement of the parties and village regulations as well as the values that exist in rural communities, which aim to be able to see the legal consequences of the party in default.

Keywords: *Crooked Land, Transfer of Rights to Land, Legal Consequences, Default, Dispute Resolution.*

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa - doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK BESERTA AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN PECANGAAN KABUPATEN JEPARA”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Pasca Sarjana (S2) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr Bambang Tri Bawono SH MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan sekaligus sebagai pembimbing;
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Kedua orang tua penulis, Bapak H.Masrukin dan Ibu Hj. Endang Tinasih yang membantu doa dan memotivasi sehingga tesis ini dapat selesai
9. Istri tercinta Ismi Fadhillah,S.E, yang selalu memberikan dukungan dan memberi semangat untuk menyelesaikan tesis ini.
10. Anakku tercinta Ayasya Mikimina Fayyola, yang selalu membuat bapak semangat untuk menyelesaikan tesis ini dengan senyuman manismu.
11. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 8 Januari 2023

Yang menyatakan,



FIKI APRILIAWAN RIZAL

21301900027



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teoritis	20
G. Metode Penelitian	22
H. Sistematika Penulisan	27
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	29
1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	29
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	32

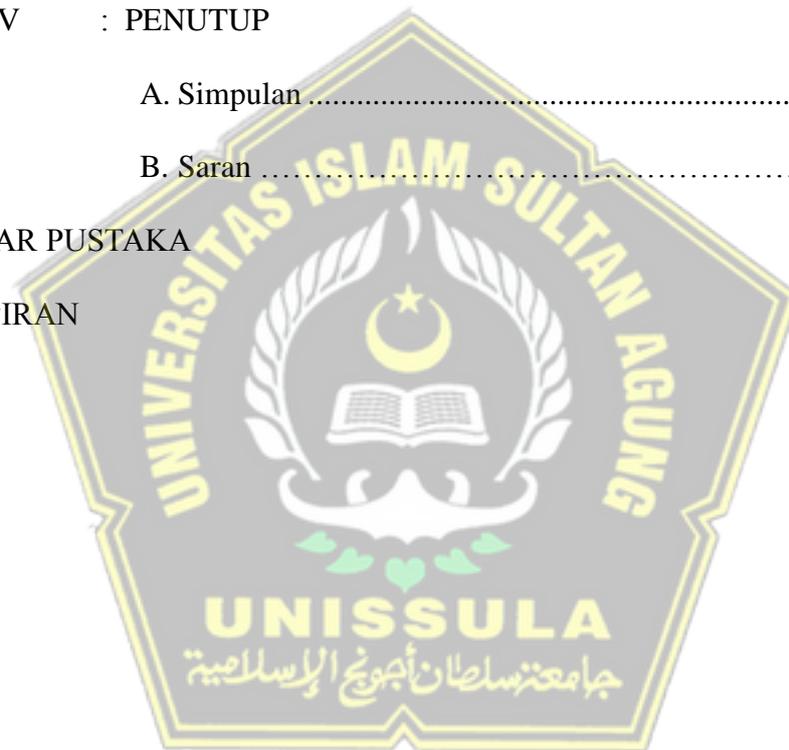
3. Unsur Perjanjian.....	35
4. Asas-Asas Dalam Perjanjian	36
5. Berakhirnya Perikatan	39
6. Wanprestasi	40
B. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa (KUHPerdata)	44
1. Pengertian Sewa Menyewa	44
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa	47
3. Resiko Dalam Sewa Menyewa.....	48
4. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa.....	50
5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	52
C. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa	55
1. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Badan Pengadilan	55
2. Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan	58
D. Tinjauan Umum tentang Tanah Bengkok dan Pengaturannya.....	63
1. Pengertian Tanah Bengkok Menurut Hukum Adat....	63
2. Tanah Bengkok Menurut UUPA.....	64
3. Pengaturan Tanah Bengkok Menurut Permendagri Nomor 4 Tahun 2007.....	66

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara.....	68
B. Penyelesaian Jika Para Pihak Wanprestasi Beserta Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Tanah Bengkok	88
BAB IV : PENUTUP	
A. Simpulan	95
B. Saran	97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting sekali oleh karena sebagian besar dari pada kehidupannya adalah tergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk masa yang akan datang. Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki hubungan kebutuhan erat dengan tanah disamping kebutuhan mendasar lain yang mempengaruhi kelangsungan hidupnya. Hampir tak satupun benda di muka bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat untuk menentukan keberadaannya.

Manusia, rumah, kantor, gedung, lapangan sepak bola, mobil, pemakaman, lahan pertanian dan lain-lain, kesemuanya menguntungkan eksistensinya dengan keberadaan tanah untuk berpijak. Sebelum dimulainya peradaban manusia, manusia tidak begitu memperdulikan soal tanah yang mereka ingin tinggali dan dijadikan lahan pertanian. Dalam hal ini kebutuhan akan menyangkut hidup dengan mencari sumber makanan yang berlimpah ditengarai masih lebih dominan ketimbang masalah tanah untuk mereka jadikan milik pribadi dan tempat tinggal serta lahan pertanian. Kalaupun terjadi pertarungan karena perebutan wilayah, biasanya disebabkan karena

adanya sumber kehidupan yang berlimpah di tanah itu bukan karena tanah yang mereka klaim sebagai milik mereka.

Bumi pada masa itu adalah hamparan tanah dan air yang dapat ditempati dimana saja dan kapan saja mereka mau tanpa harus meminta izin pada penguasa atau siapapun. Mereka senantiasa berpindah-pindah dari satu tempat ke tempat yang lainnya sepanjang waktu dan menjadikan hamparan bumi sebagai rumah besar dan lahan pertanian bagi mereka. Pada saat dimulainya peradaban sampai sekarang ini, manusia mulai membuat aturan dan kesepakatan-kesepakatan dalam kehidupannya.

Negara Indonesia sebagai negara berkembang dimana struktur kehidupan masyarakat dan perekonomian masih bercorak agraris atau pertanian, maka tanah dalam hal ini sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai sarana pokok dalam pembangunan. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Sejak tanggal 24 September 1960 di Negara Indonesia telah disyahkan dan diundangkan suatu Undang-Undang yang mengatur mengenai tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang dasar- dasar Pokok Agraria (UUPA). Untuk melaksanakan fungsi pemerintah dalam mengatur penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah di Indonesia, diatur pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria, bahwa hak menguasai dari Negara tersebut memberi wewenang untuk :¹

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai hukum, air dan ruang angkasa

Ada beberapa hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional antara lain:²

1. Hak bangsa Indonesia diatas tanah
2. Hak menguasai dan Negara atas tanah
3. Hak ulayat masyarakat hukum adat
4. Hak-hak perseorangan, meliputi hak-hak atas tanah, wakaf tanah, hak jaminan atas tanah (hak tanggungan), hak milik atas satuan rumah susun.

Ada beberapa sistem peralihan hak atas tanah antara lain menurut Undang-Undang dan menurut hukum adat. Hak atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 232

² Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2009), hlm. 11

dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Agraria atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan (Pasal Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak atas tanah dapat terjadi dengan jual beli, tukar menukar, dan hibah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.³ Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, kepada pemegang hak atas tanah, diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

³ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar HaK Atas Tanahnya*, (Surabaya: Laksbang Justisia, 2013), hlm. 10

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Peralihan hak yang tunduk pada hukum adat terdapat dua (dua) hal penting untuk dicermati, yaitu:⁴

1. Peralihan hak harus bersifat kontan dan terang, maksudnya penjual menyerahkan barang sesuai harga yang telah disepakati dan langsung menerima uang, sedangkan pembeli langsung menerima barangnya. Peralihan tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (biasanya dihadapan Kepala Desa atau Kepala Persekutuan Hukum Adat) dengan disaksikan beberapa orang saksi.
2. Adanya jaminan dari kepala suku/masyarakat hokum desa agar hak-hak ahli waris, para tetangga (buren recht) dan sesama anggota suku (*naasting recht*) tidak dilanggar apabila haknya akan dialihkan, baik dijual lepas, dijual tahunan atau dijual gadai. Apabila transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut tidak ada dukungan (jaminan) dari kepala suku/masyarakat hakum desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga.

Tanah merupakan salah satu hal yang penting di pemerintahan desa seperti tanah bengkok. Menurut Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, pada Pasal 2 dan Pasal 3, Tanah bengkok yang merupakan Tanah Kas Desa adalah bagian dari Kekayaan Desa dan Kekayaan desa menjadi milik desa. Kekayaan desa tersebut dibuktikan

⁴ *Ibid*, hlm. 14

dengan dokumen kepemilikan yang sah atas nama desa. Sehingga dapat diambil pengertian bahwa tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:⁵

1. Tanah tersebut merupakan bagian dari tanah desa.
2. Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang sedang menjabat sebagai pamong desa
3. Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu selama yang bersangkutan menjabat kepala desa atau perangkat desa
4. Maksud dari pemberian tanah tersebut sebagai upah untuk memenuhi dan menghidupi diri dan keluarganya.

Tanah Bengkok yang merupakan bagian dari Kekayaan Desa dikelola dan dimanfaatkan oleh Pemerintahan Desa untuk kepentingan masyarakat setempat berdasarkan Peraturan Bupati/Walikota. Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa pasal 15 disebutkan bahwa Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Pemberian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat, akan

⁵ Eman Ramelan, *Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, (Yuridika Volume 14, Maret-April 1999), hlm. 111

tetapi sewa menyewa masih dimungkinkan terhadap tanah bengkok. Dalam rangka pembangunan di desa salah satu sumber pendapatan desa berasal dari tanah-tanah kas desa. Hal ini dapat diketahui dalam Undang-Undang 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. Dalam pelaksanaannya 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 melalui BPD atau Badan Permusyawaratan Desa menyewakan pada masyarakat. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara disesuaikan dengan azas musyawarah dan mufakat.

Tanah ini menurut Sistem UUPA termasuk ke dalam jenis Hak Pakai (khusus) yaitu hak pakai atas tanah negara yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah dengan jangka waktu tertentu dan juga harus didaftar guna mencapai kepastian hukum dengan tujuan agar desa mempunyai sumber pendapatan dalam penyelenggaraan pemerintahan desa.

Perjanjian sewa menyewa tanah sering dilakukan oleh masyarakat desa, sewa menyewa dirasa sangat penting termasuk didalamnya adalah sewa menyewa tanah kas desa. Dimana rakyat yang tidak memiliki kepemilikan atau hak atas suatu tanah dapat melakukan sewa untuk memenuhi kebutuhan serta mengolahnya. Sehingga dalam pelaksanaannya terkadang menimbulkan suatu permasalahan, dimana penyewa melakukan wanprestasi terhadap isi

surat perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan.

Pada kenyataannya terdapat persoalan antara pihak kedua yaitu Suhadi (penyewa) dan pihak pertama yaitu bapak Karmisan (pemilik) sawah bengkok terdapat kasus yaitu pihak kedua bapak Suhadi (penyewa) yang menyewakan lagi tanah yang disewa dari pihak pertama bapak Karmisan (pemilik) sawah bengkok, yaitu bapak Suhadi (pihak kedua) menyewakan lagi tanah yang disewa kepada pihak ketiga yaitu bapak Muryanto tanpa sepengetahuan pemilik/pihak pertama padahal tanah itu adalah milik pihak pertama yaitu bapak Karmisan, sedangkan bapak Suhadi hanya berhak atas menanam tanah itu, bukan menyewakan ke orang lain. Sehingga pada akhirnya terjadi perselisihan antara kedua belah pihak.

Adanya wanprestasi di Kecamatan Pecangaan salah satunya disebabkan karena penyewa tidak memahami secara benar peruntukan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dan tidak memahami prosedur dan syarat dalam proses perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Kecamatan Pecangaan yang disampaikan secara lisan oleh pamong desa bagian pembangunan. Banyak penyewa yang tidak mengerti sepenuhnya tentang perjanjian sewa menyewa serta manfaat dari sewa-menyewa.

Berdasarkan uraian diatas penulis ingin mengkaji lebih lanjut, mengenai **PELAKSANAAN SEWA MENYEWAKAN TANAH BENGKOK**

**BESERTA AKIBAT HUKUMNYA DI KECAMATAN PECANGAAN
KABUPATEN JEPARA”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara?
2. Bagaimana penyelesaian jika para pihak wanprestasi beserta akibat hukum dalam sewa menyewa tanah bengkok?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian jika para pihak wanprestasi beserta akibat hukum dalam sewa menyewa tanah bengkok.

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan dalam pelaksanaan pengelolaan kekayaan desa yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007, agar tercapai tertib Administrasi Pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan atau masukan bagi para pihak yang terkait dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok dan penyelesaiannya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

a. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu

barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (perhatikan Pasal 1548 KUHPerdara). Berdasarkan uraian pengertian mengenai sewa menyewa tersebut di atas maka dapat ditarik unsur-unsur sebagai berikut:⁶

- a) Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa
- b) Adanya konsensus antara kedua belah pihak
- c) Adanya objek sewa menyewa, yaitu barang, baik bergerak maupun tidak bergerak
- d) Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
- e) Adanya kewajiban dan penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis.⁷ Bentuk perjanjian sewa menyewa pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari.

⁶ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 58-59

⁷ Dheka Mahastika Dzulhijjah, Sukarmi, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Di Kabupaten Pematang (Studi Kasus di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pematang)*, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8832/4027>, ISSN. 2720-913X, diakses pada tanggal 1 Januari 2021

b. Tanah Bengkok

Tanah bengkok adalah tanah yang dimiliki oleh adat-istiadat sendiri guna diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa yang bersangkutan. Dalam peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa yang termuat dalam Pasal 1 ayat (5), yang dimaksud Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya. Menurut penggunaannya tanah bengkok dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:⁸

- a. Tanah Lungguh, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat/pamong desa sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima.
- b. Tanah Kas Desa, yaitu tanah yang dikelola oleh perangkat/pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan

⁸ Maurer, Jeane-luc, *Pamong Desa or Raja Desa? Wealt.status and power of village officers in Antlov, H.and cedderroth.s(ed) leadership in java: gentle hints, authoritarian rule* routledge & curzon pp, 1994), hlm105-106.

infrastruktur atau keperluan desa pada umumnya.

- c. Tanah Pengarem-Arem, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat/ pamong desa yang telah purnabakti atau memasuki masa pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua dan setelah meninggal dunia maka tanah tersebut dikembalikan pengelolaanya kepada pemerintah desa.

Dari ketiga pembagian mengenai tanah bengkok tersebut tidak semua pemerintahan desa mempunyai harta kekayaan yang sama sehingga penerapannya tergantung pada kesuburan dan kemakmuran desa masing-masing.

- d. Ijarah

Secara lughawi ijarah berarti upah, sewa-menyewa jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah ijarah adalah akad pemindahan hak guna manfaat suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*Ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁹ Ijarah secara etimologi adalah masdar dari kata (*ajarayajiru*), yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan. *Al-ajru* berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. *Al-ajru* makna dasarnya adalah pengganti, baik yang bersifat materi maupun immateri.¹⁰

Al-ijarah dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk

⁹ Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 179.

¹⁰ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015), hlm. 85

upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan ayat AlQur'an, Hadis-hadis Nabi, dan ketetapan Ijma' Ulama. Adapun hukum tentang kebolehan ijarah sebagai berikut:¹¹

1) At-Thalaaq: 6

مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَسْكِنُوهُنَّ
أَتَمَّرُوا أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَ
رُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَنُرْضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ بِمَعْنَىٰ نَكْمَبِيٍّ

Artinya :

Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (QS. At-Thalaaq: 6).

2) Al-Qasas:26

إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَتْ

Artinya :

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (QS. Al-Qasas: 26).

¹¹ Departemen Agama RI, *Qur'an dan Terjemahnya, Surat Al-Qasas Ayat 26*, (Sukoharjo: Madina Qur'an, 2016), hlm. 388

F. Kerangka Teoritis

Kerangka teoretik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah *triadism law theory* dari Gustav Radbruch yang meliputi pemahaman atas nilai keadilan (aspek filosofis), nilai kepastian (aspek yuridis), dan nilai kemanfaatan (aspek sosiologis),¹² Menurut Radbruch dari tiga nilai dasar hukum jika terjadi ketegangan antara nilai-nilai dasar tersebut, harus menggunakan dasar atau asas prioritas dimana prioritas pertama selalu jatuh pada nilai keadilan, baru nilai kegunaan atau kemanfaatan dan terakhir kepastian hukum. Ini menunjukkan bahwa Radbruch menempatkan nilai keadilan lebih utama daripada nilai kemanfaatan dan nilai kepastian hukum dan menempatkan nilai kepastian hukum dibawah nilai kemanfaatan hukum.¹³

1) Nilai Keadilan (*Filosofis*)¹⁴

Nilai dasar yang pertama adalah keadilan hukum, sebagaimana dikemukakan Muchsin bahwa keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum selain dari kepastian hukum itu sendiri dan juga kemanfaatan

¹² Fx Adji Samekto, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, (Semarang: Indepth Publishing, 2013), hlm. 48

¹³ *Ibid*

¹⁴ Widhi Handoko, <http://lapatuju.blogspot.com/2013/03/keadilan-kemanfaatan-dankepastian.html> diakses pada 3 November 2020

hukum. Makna keadilan itu sendiri masih menjadi perdebatan, keadilan terkait dengan pendistribusian yang merata antara hak dan kewajiban.

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.

2) Nilai Kemanfaatan (*Sosiologis*)¹⁵

Nilai dasar yang kedua adalah kemanfaatan hukum. Penganut aliran utilitas menganggap bahwa tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan yang sebesar-besarnya bagi sebanyak-banyaknya warga masyarakat. Penanganannya didasarkan pada filsafat sosial, bahwa setiap warga masyarakat mencari kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.

Prinsip *utility* tersebut dikemukakan oleh Bentham dalam karya monumentalnya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation*. Bentham mendefinisikannya sebagai sifat segala benda tersebut cenderung menghasilkan kesenangan, kebaikan, atau kebahagiaan, atau

¹⁵ *Ibid*

untuk mencegah terjadinya kerusakan, penderitaan, atau kejahatan, serta ketidakbahagiaan pada pihak yang kepentingannya dipertimbangkan.

3) Nilai Kepastian Hukum (*dokmatic*)

Nilai dasar yang ketiga yakni kepastian hukum. 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. Pemikiran mainstream beranggapan bahwa kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka

metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.¹⁶

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris. Pendekatan Yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroti, permasalahan berdasarkan aspek hukum yang berlaku, dari sisi pendekatan normatif digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan, di bidang agraria yang mempunyai korelasi dengan masalah pertanahan.

Pendekatan Empiris yaitu mempergunakan sumber data primer artinya data yang diperoleh langsung dari responden yang digunakan untuk mengetahui tepat atau tidaknya tindakan dari Kepala Desa dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dalam proses pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa. Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaedah hukum, khususnya ilmu hukum agraria dan peraturan peraturannya. Sedangkan pendekatan secara empiris karena pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai kutipan buku tanah bengkok sebagai alat bukti untuk memperoleh hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1985), hlm. 6

deskriptif analitis, yaitu selalu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendiskriptifkan objek penelitian secara umum. Penelitian dilaksanakan secara deskriptif, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkapkan suatu peristiwa. Analitis maksudnya dalam menganalisa menggunakan peraturan perundangundangan yang berlaku, pendapat para ahli dan teori-teori ilmu hukum. Spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis digunakan dalam penelitian ini adalah untuk mendiskriptifkan tentang proses pendaftaran tanah dengan bukti tanah bengkok di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara dan menganalisis bagaimana implikasinya terhadap kedudukan hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah bengkok dalam pendaftaran tanah dan sebagai bukti kepemilikan tanah.

3. Sumber dan Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ialah data primer dan sekunder. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui pengamatan secara langsung dan melakukan interview atau wawancara, sedangkan Data Sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan dari berbagai literatur, arsip, dokumen maupun daftar pustaka.

4. Teknik Pengumpulan Data

Berkaitan dengan hal tersebut maka dalam penelitian ini penulis

menggunakan sumber dan jenis data sebagai berikut:

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh studi lapangan secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview. Wawancara tersebut dilakukan dengan pihak yang berkaitan dan berwenang dalam pelaksanaan sewa menyewa atau pendaftaran tanah bengkok sebagai narasumber antara lain:

- 1) Kepala Desa Troso Kecamatan Pecanggaan Kabupaten Jepara

- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data Sekunder ini diperlukan untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian dilapangan, data-data sekunder meliputi:

- 1) Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan antara lain:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun

1945

- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- f. Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan

Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

g. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tengah, Surat Ukur, dan Sertipikat.

2) Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, makalah, dan artikel dan internet yang berkaitan dengan penelitian

3) Bahan hukum tersier akan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder dipergunakan bahan hukum tersier yaitu kamus hukum ensiklopedia dan kamus bahasa.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian diatrik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

Tujuan analisa data ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok tanah desa di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara antara warga dengan pihak yang berwenang yakni Kepala Desa

yang selanjutnya memberikan solusi terhadap hambatan-hambatan yang terjadi akibat adanya pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok atau tanah desa beserta akibat hukum.

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada buku pedoman penulisan usulan penelitian dan tesis program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro penulisan hukum ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

BAB I Pada bab Pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menjadikan landasan teori tentang Perjanjian, Sewa Menyewa (KUHPerdara), Penyelesaian Sengketa dan Tanah Bengkok dan Pengaturannya.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu, prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara, proses pembuatan akta otentik sewa menyewa di hadapan Notaris dan penyelesaian jika para pihak wanprestasi beserta akibat hukum dalam sewa menyewa tanah bengkok.

BAB IV Penutup, yang memuat kesimpulan dan saran dan hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atau hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh notaris. Artinya notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN.¹⁷

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

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

Bahwa untuk adanya suatu perjanjian paling sedikit harus adanya 2 (dua) orang pihak yang berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok atau pas satu sama lain. Dari pernyataan itulah akibat hukum yang muncul pada tindakan-tindakan hukum yang mereka lakukan, maka dapat disimpulkan bahwa untuk adanya perjanjian harus ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan dan sama-sama melakukan

¹⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 12

tindakan hukum, tindakan hukum tersebut tidak lain adalah merupakan perjanjian¹⁸.

Menurut Subekti, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁹

Menurut K.R.M.T. Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.²⁰ Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, Perjanjian adalah sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²¹ Pengertian perjanjian seperti tersebut di atas terlihat secara mendalam, akan terlihat bahwa pengertian tersebut ternyata mempunyai arti yang sangat luas dan umum sekali sifatnya, selain itu juga tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian tersebut dibuat.

Hal tersebut terjadi karena di dalam pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, hanya menyebutkan tentang pihak yang satu atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya dan sama sekali tidak menentukan untuk apa tujuan suatu perjanjian tersebut

¹⁸ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra AdityaBakti, 1992), hlm. 8

¹⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan ke-XI, (Jakarta: PT Intermedia, 2005), hlm. 1

²⁰ Tirtodiningrat, K.R.T.M, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, (Jakarta: Pembangunan, 1966), hlm. 83

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm. 96

dibuat.²² Menurut Asser, unsur Perjanjian terdiri dari bagian inti/pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok disebut dinamakan *naturalia* serta *aksidentalialia*.²³

1. *Essensialia*

Merupakan bagian perjanjian, dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus/mutlak ada

2. *Naturalia*

Merupakan bagian yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

3. *Aksidentalialia*

Merupakan bagian yang oleh para pihak dalam membuat perjanjian ditambahkan sebagai undang-undang bagi para pihak, karena tidak ada aturannya dalam undang-undang.

Perjanjian standar yang berbentuk klausul baku, tumbuh dan berkembang dilatarbelakangi dengan keadaan sosial dan ekonomi, di mana perusahaan besar semi pemerintah atau perusahaan-perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingannya menciptakan syarat-syarat tertentu, secara sepihak untuk

²² www.plasa.com, diakses pada tanggal 28 September 2020

²³ Asser dalam buku Achmad Busro, 2012, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdara*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, hlm. 75

diajukan kepada pihak lawannya (*wederpatij*).²⁴

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini²⁵:

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan pada para pihak, Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui oleh orang lain.

Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;

²⁴ Achmad Busro, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2013, hlm.23.

²⁵ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: PT, Grafindo Persada, 2009), hlm. 33.

- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
 - 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.²⁶
- b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak di bawah umur;
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Istri, menurut Pasal 1330 KUH Perdata. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 1963.

- c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu adalah sesuatu yang di dalam perjanjian harus telah ditentukan dan disepakati.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1987), hlm. 7.

Ketentuan ini sesuai dengan yang disebutkan pada Pasal 1313 KUH Perdata bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus ditentukan jenisnya.

Barang yang akan ada di kemudian hari juga bisa menjadi objek dari suatu perjanjian, ketentuan ini disebutkan pada Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata. Selain itu yang harus diperhatikan adalah “suatu hal tertentu” haruslah sesuatu hal yang biasa dimiliki oleh subyek hukum.

d. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 KUH Perdata tidak menjelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak.

Sekarang timbul suatu pertanyaan bagaimana jika salah satu syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi. Untuk menjawab pertanyaan ini, maka ketentuan tentang syarat-syarat tersebut bisa dibedakan menjadi dua macam syarat, yaitu:

1) Syarat subjektif

Maksudnya karena menyangkut mengenai suatu subyek yang disyaratkan dalam hal ini termasuk syarat-syarat pada huruf a dan b, yaitu tentang syarat kata sepakat antara pihak yang

mengikatkan diri dan syarat tentang kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

2) Syarat objektif

Maksudnya adalah objek yang diperjanjikan tersebut yaitu yang termasuk dalam syarat-syarat c dan d, dalam hal ini tentang syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

3. Unsur Perjanjian

Unsur perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut²⁷:

- a. Essentialia, yaitu unsur daripada persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada
- b. Naturalia, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai pertauran yang bersifat mengatur
- c. Accidentalialia : unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengaturnya Unsur perjanjian adalah sebagai berikut²⁸:

1) Ada beberapa pihak

Para pihak dalam perjanjian ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek perjanjian ini harus berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

²⁷ R. Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 50.

²⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 80.

2) Ada persetujuan antara para pihak

Persetujuan antara para pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu timbul perjanjian.

3) Adanya tujuan yang hendak dicapai

Mengenai tujuan yang hendak dicapai tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

5) Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan

Pentingnya bentuk tertentu ini karena undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yg kuat.

6) Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat itu terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan kewajiban dan menimbulkan hak.

4. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Berbagai asas hukum perjanjian akan dikemukakan asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Beberapa asas yang dimaksud antara lain:

a. Asas Kebebasan Berkontrak atau *Open System*

Asas yang utama di dalam suatu perjanjian adalah adanya asas yang terbuka, maksudnya bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja dan dengan siapa saja. Ketentuan tentang asas ini disebutkan di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini biasa disebut dengan asas kebebasan berkontrak atau *freedom of contract*.

b. Asas konsensualisme

Asas yang juga perlu diperhatikan dalam suatu perjanjian adalah asas konsensual atau *contract vrijheid*, ketentuan ini disebutkan dalam Pasal 1458 KUH Perdata.

Maksud dari asas ini adalah, bahwa perjanjian itu ada sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun di dalam asas konsensualitas ini ada juga pengecualiannya, yaitu dengan ketentuan yang harus memenuhi formalitas-formalitas tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang dalam berbagai macam perjanjian.

c. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) berbunyi: perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu. Berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menurut Pitlo

dalam Purwahid Patrik, bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh itikad baik, jadi itikad baik ikut pula menentukan isi dari perjanjian itu.²⁹

d. Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini berhubungan erat dengan akibat hukum suatu perjanjian. Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata terutama dalam kalimat “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung arti bahwa para pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian tersebut. Lebih jauh, pihak yang satu tidak dapat melepaskan diri secara sepihak dari pihak lain.

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah datur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.³⁰ Asas berlakunya suatu perjanjian datur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :”pada umumnya tidak seorang

²⁹Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, (Bandung: CV, Mandar Maju, 1994), hlm. 68.

³⁰A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 19.

pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

f. Asas kelengkapan

Asas ini adalah apabila para pihak yang mengadakan perjanjian berkeinginan lain, mereka dapat menyampingkan pasal-pasal yang ada pada undang-undang.

Akan tetapi jika tidak secara tegas ditentukan di dalam suatu perjanjian, maka ketentuan pada undang-undanglah yang dinyatakan berlaku.³¹

5. Berakhirnya Perikatan

Hapusnya perjanjian dengan hapusnya perikatan adalah tidak sama. Hapusnya perjanjian tidak diatur dalam Undang-Undang, sedangkan hapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata.

Perikatan-hapus dengan cara-cara sebagai berikut:

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang.
- e. Karena perjumpaan utang dan kompensasi;
- f. Karena pencampuran utang
- g. Karena pembebasan utang
- h. Karena musnahnya barang yang terutang;
- i. Karena pembatalan atau kebatalan;
- j. Karena berlakunya suatu syarat batal;
- k. Karena lewatnya waktu.

³¹www.setiawanheru.wordpress.com pada tanggal 12 Oktober 2019 pukul 10.00 WIB.

6. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Dalam perjanjian ke dua belah pihak tentu mempunyai suatu hal yang di jadikan sebagai objek perjanjian, di dalam perjanjian tersebut telah di sepakati hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tidak dapat memberikan prestasi, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi.

Dalam KUHPdata, wanprestasi diatur didalam Pasal 1238, yaitu; si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi diartikan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Salah satu pihak dikatakan wanprestasi, apabila dia didalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/ selayaknya.³²

Menurut Abdulkadir Muhammad, wanprestasi diartikan tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah di tetapkan

³² M. Yahya Harahap, Segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1982), hlm 45

dalam perjanjian. Tidak dilaksanakan kewajiban tersebut antara lain:³³

- a. Karena kesalahan debitur, baik dengan sengaja atau tidak memenuhi kewajiban maupun karena kelalaian
 - b. Karena keadaan memaksa terjadi di luar kemampuan dan kuasa debitur.
- b. Bentuk Wanprestasi

Di dalam setiap perjanjian terdapat para pihak, dimana pihak-pihak tersebut mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan tersebut Subekti membagi wanprestasi menjadi 4 (empat) bentuk, yaitu :

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melakukan yang dijanjikan tapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.³⁴

Apabila dalam suatu perjanjian telah ditentukan objek dari perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun

³³ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm 203

³⁴ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm 45

pada waktu tersebut objeknya tidak diserahkan, sedangkan waktunya telah tiba untuk diserahkan. Dalam hal ini ia dikatakan wanprestasi atau ingkar janji. Melakukan apa yang telah diperjanjikan tetapi telambat, dalam hal ini yang perlu diperhatikan, akibat dari keterlambatan itu apakah merugikan salah satu pihak. Misalnya akibat dari salah satu pihak tidak membayar uang yang diperjanjikan semula, maka pihak yang lain menderita kerugian. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan perbuatan demikian tidak dapat juga dikatakan wanprestasi.

Menurut ketentuan Pasal 1442 KUHPerdara yang berbunyi :
“Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang manapun juga yang berbuat berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itupun saja, berwajiblah ia akan menggantikan biaya rugi dan bunga”. Dalam perikatan yang berisi memberikan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka penyelesaian adalah diwajibkan kepada pihak tersebut untuk membayar biaya, rugi dan bunga (Pasal 1239 KUHPerdara). Apabila salah satu pihak tidak menepati janjinya pada waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang merasa dirugikan diharuskan melaksanakan peneguran lebih dahulu, supaya pihak diharuskan melaksanakan peneguran lebih dahulu, supaya pihak lain memenuhi prestasinya. Mengenai peneguran ini timbul masalah, apakah peneguran itu dilakukan

dengan surat perintah atau dibolehkan dengan lisan. Menurut Abdul kadir Muhammad : “Debitur perlu diperingatkan/ditegur secara tertulis dengan surat perintah atau dengan akta tertulis, dengan surat perintah atau akta sejenis, dalam surat perintah itu ditentukan bahwa ia segera memenuhi prestasinya, jika tidak dipenuhi ia telah dinyatakan wanprestasi”.³⁵

c. Akibat Hukum Wanprestasi

Pada Pasal 1243 KUHPerdato menyebutkan akibat wanprestasi:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila sebarang setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melakukannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukum atau sanksi hukum berikut ini :

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdato).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdato).
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat 2)

³⁵ Abdul Kadir Muhammad, OP Cit., hlm 22

- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerduta).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.³⁶

B. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa (KUHPerduta)

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada Pasal 1548 s.d. Pasal 1600 KUHPerduta. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 KUHPerduta yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.³⁷

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.³⁸ Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain

³⁶ *Ibid*, hlm 204

³⁷ Lukman Santoso Az, Op.Cit., hlm. 12

³⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm. 833

itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.³⁹ Menurut Yahya Harahap, Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.⁴⁰ Berdasarkan definisi diatas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya.

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsesualisme, dimana perjanjian terbentuk berdasarkan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang

³⁹ Wiryono Projudikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu, (Bandung: Alumni, 1981), hlm.

⁴⁰ M. Yahya Harahap, Op.Cit., hlm. 220

disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi. Dari uraian di atas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- c. Adanya objek sewa menyewa
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.⁴¹

KUHPerdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa

⁴¹ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Cet. Ke-5 Sinar Grafika, 2010), hlm. 58-59

menyewa pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari.

2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dan obyek, 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.

KUHPerdata menjelaskan, yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, 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:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdata)
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdata)
- 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 para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara).⁴²

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

3. Resiko Dalam Sewa Menyewa

Menurut pasal 1553, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh sipemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Namun, menurut Soebekti, resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang

⁴² *Ibid*, hlm. 61-62

terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

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

- a. Musnah secara total (seluruhnya). Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.
- b. Musnah sebagian barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian daribarang tersebut telah musnah. Jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:

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

4. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

a. Bentuk Perjanjian

Meskipun perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.

2. Perjanjian dengan saksi notaris atau melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.
3. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (otentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.⁴³

Apabila perjanjian sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka perjanjian sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

b. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Tanah

Di dalam KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk

⁴³ Abdul R. Salim, *Op. Cit.*, hlm. 42-43

tertulis dan lisan.⁴⁴ Dalam perjanjian sewa menyewa tanah, khususnya dibuat dalam bentuk tertulis.

5. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian secara tegas tidak diatur, melainkan dalam KUHPerdata hanya menyebutkan mengenai hapusnya perikatan pada Pasal 1381 KUHPerdata. Walaupun demikian, ketentuan-ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena pada umumnya perjanjian lahir karena adanya perikatan.

Berdasarkan pasal 1381 KUHPerdata hapusnya perikatan karena sebagai berikut :

- a. Pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan produk yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat
- c. Pembayaran utang
- d. Kompensasi Percampuran utang
- e. Pembebasan utang
- f. Musnahnya barang yang terutang
- g. Kebatalan atau pembatalan
- h. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan
- i. Lewat waktu⁴⁵

⁴⁴ Abdul R. Salim, *Op. Cit.*, hlm. 42-43

⁴⁵ Abdul R. Salim, *Op. Cit.*, hlm. 35

Menurut Lukamn Santozo Az, perjanjian dapat terhapus atau berakhir disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :

- a. Pembayaran, yaitu pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara suka rela. Artinya, tidak ada paksaan dan eksekusi.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan. Cara pembayaran untuk menolong si berhutang dalam hal si berpiutang tidak suka menerima pembayran. Barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan pada si berpiutang atau diperingatkan untuk mengambil barang itu dari suatu tempat. Jika ia tetap menolaknya, maka barang itu disimpan di suatu tempat atau tanggungan si berpiutang
- c. Pembaharuan hutang, yaitu perbuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan baru. Misalnya, seorang penjual barang membebaskan si pembeli dari pembayaran harga barang, tetapi si pembeli diharuskan menandatangani suatu perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga barang tersebut
- d. Kompensasi atau perhitungn timbal balik. Jika seseorang yang berhutang, mempunyai suatu piutang pada si berpiutang, sehingga dua orang itu sama-sama berhak menagih piutang satu kepada yang lainnya, maka piutang antara kedua orang tersebut dapat diperhitungkan untuk suatu jumlah yang sama (Pasal 1426

KUHPerdata)

- e. Percampuran hutang. Percampuran hutang dapat terjadi, misalnya jika si berhutang kawin dalam percampuran kekayaan dengan si berpiutang atau jika si berhutang menggantikan hak-hak si berhutang karena menjadi warisanya atau sebaliknya.
- f. Pembebasan hutang, adalah suatu perjanjian baru ke si berpiutang dengan sukarela membebaskan si berhutang dari segala kewajiban.
- g. Hapusnya barang-barang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dalam pasal 1444 KUHPerdata ditentukan bahwa jika suatu barang tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian hapus karena suatu larangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, tidak boleh diperdagangkan atau hilang hingga tidak terang keadaanya, maka perikatan terjadi hapus atau hilangnya barang itu sama sekali di luar kesalahan si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.
- h. Pembatalan perjanjian. Perjanjian bisa dibatalkan apabila dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, karena paksaan, karena kekhilafan, penipuan atau punya sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.⁴⁶

⁴⁶ Lukman Santozo Az, Op. Cit., hlm. 21-23

C. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa

1) Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Badan Pengadilan

a. Pengadilan Umum

Pengadilan Umum adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya (Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum). Kekuasaan kehakiman di lingkungan peradilan umum dijalankan oleh :⁴⁷

1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama
2. Pengadilan Tinggi yang merupakan pengadilan tingkat banding
3. Kekuasaan Kehakiman di lingkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan negara tertinggi (Pasal 3 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 1986).

Tugas dan wewenang badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan sengketa di antara para pihak yang berperkara. Dalam menyelesaikan sengketa di pengadilan umum digunakan hukum acara perdata yang bertujuan untuk memelihara dan

⁴⁷ Sentosa Sembiring, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-undangan Tentang Badan Peradilan dan Penegakan Hukum*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2006), hlm. 32

mempertahankan hukum acara perdata materil.⁴⁸ Untuk menghindari sengketa suatu peralihan hak atas tanah dalam hal sewa menyewa atau jual beli haruslah dipenuhi syarat formil dan syarat materil yaitu :

1. Syarat Formil harus ditempuh sesuai dengan prosedur dan syarat yang ditetapkan yaitu dibuat oleh/dihadapan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang ditunjuk dan juga harus dipenuhi pula syarat administrasi lainnya seperti diserahkannya sertifikat asli bagi yang sudah bersertifikat ataupun bukti lain seperti segel dan surat bukti lainnya.
2. Syarat Materilil :
 - a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya
 - b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk membeli hak atas tanah yang akan dibelinya
 - c. Tanah yang akan dijual (boleh diperjual belikan dan tidak dalam keadaan sengketa)

b. Pengadilan Tata Usaha Negara

⁴⁸ Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Badan Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hlm. 226

Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara, yaitu :⁴⁹

1. Melalui upaya administrasi (vide Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Cara ini merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara. Bentuk upaya administrasi adalah :

- a) Banding administratif, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan oleh instansi atasan atau instansi lain dari yang mengeluarkan keputusan.
- b) Keberatan, yaitu penyelesaian upaya administrasi yang dilakukan sendiri oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan itu.

2. Melalui Gugatan
Subjek atau pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu :

- 1) Penggugat, yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah.

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 235

- 2) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.
- c. Menurut Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Hakim selalu memberikan saran dengan jalan musyawarah terlebih dahulu apabila terjadi sengketa, namun apabila tetap akan diteruskan sampai pengadilan maka hakim akan menggunakan Pasal 5 ayat 1, yang menjelaskan bahwa Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

2) Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam Bahasa Inggris disebut *Alternative Disputes Resolution* (ADR).⁵⁰ Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara, yaitu :⁵¹

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 247

⁵¹ Elsa Syarief, *Loc. Cit*

1. Negoisasi

Merupakan salah satu pola atau langkah utama dalam Alternative Disputes Resolution (ADR). Negoisasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan. Tujuannya, agar tercapai suatu kesepakatan. Dengan begitu mereka dapat bekerja sama lagi. Negoisasi sering terjadi di dunia usaha sebab esensinya adalah komunikasi dan tawar menawar.

2. Proses Mediasi

Mediasi atau dalam bahasa Inggris disebut mediation, menurut M. Echlos dan Hasan Shadily adalah penyelesaian sengketa dengan menengahi.⁵² Mediator adalah orang yang menjadi penengah.⁵³ Dengan menggunakan berbagai prosedur, teknik dan keterampilan perundingan, negosiator membantu para pihak menyelesaikan perselisihan mereka. Mediator juga merupakan seorang fasilitator yang, jika diperlukan, dalam beberapa bentuk mediasi memberikan evaluasi yang tidak mengikat mengenai nilai perselisihan, tetapi dia tidak diberi wewenang membuat keputusan yang mengikat.

Keberhasilan proses mediasi ini sangat bergantung pada keinginan para pihak untuk berbicara satu sama lain dan menetapkan sasaran pembahasan untuk menemukan solusi yang dapat diterima

⁵² Ibid, hlm. 248

⁵³ Joni Emirzon, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: Gramedia Pusaka Utama, 2000), hlm. 67

masingmasing pihak. Peran mediator sendiri dalam membantu para pihak adalah secara sistematis berusaha mengisolasi isu-isu konflik agar tidak melukai para pihak. Mengembangkan dan mencari berbagai kemungkinan untuk menyelesaikan konflik merupakan tugas mediator, juga mencari kesepakatan yang dapat mengakomodasi kepentingan masing-masing pihak bersengketa.⁵⁴

3. Proses Konsiliasi

Konsiliasi (*conciliation*) dapat diartikan sebagai usaha mempertemukan keinginan pihak yang berselisih agar mereka sepakat menyelesaikan masalah. Oppenheim mengatakan konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkan nya ke suatu komisi orang-orang yang bertugas untuk menguraikan atau menjelaskan fakta-fakta dan biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan membuat usulan-usulan guna penyelesaian persoalan, namun keputusan tersebut tidak mengikat.⁵⁵

4. Proses Fasilitasi (*Facilitation*)

Perkara yang melibatkan lebih dari dua pihak dibutuhkan adanya pihak ketiga yang berperan sebagai fasilitator. Tugasnya membantu pihak yang berperkara dengan cara mencari jalan keluar secara bersama. Fasilitator hanyalah memberikan fasilitas agar

⁵⁴ Ibid, hlm. 249

⁵⁵ Ibid, hlm. 250

komunikasi para pihak efektif. Fasilitas yang dimaksud termasuk penghubung, penerjemah, sekretariat bersama atau tempat pertemuan.⁵⁶

5. Proses Arbitrase

Arbitrase berasal dari kata *arbitrare* (bahasa latin) yang berarti kekuasaan. Husein & A. Supriyani menyebut arbitrase sebagai kekuasaan untuk menyelesaikan suatu perkara menurut kebijaksanaan.⁵⁷ Pengertian arbitrase menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Dengan kata lain arbitrase dapat juga dikatakan sebagai suatu penyelesaian perkara oleh seseorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil nanti bersifat mengikat dan final.⁵⁸

6. Proses Penilai Independen

⁵⁶ Elsa Syarief, Loc.Cit

⁵⁷ Priyatna Abdurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Fikahati Aneska, 2002), hlm. 91

⁵⁸ Elsa Syarief, *Op.Cit*, hlm 251

Penggunaan jasa pihak ketiga, yaitu penilai independen yang tidak memihak adalah salah satu proses yang dapat digunakan dalam penyelesaian suatu perkara. Pihak ketiga yang independent dan tidak memihak ini akan memberikan pendapat ihwal fakta-fakta dalam perkara. Pihak-pihak yang berperkara menyetujui pendapat penilai independen menjadi suatu keputusan final dan mengikat. Jadi penilai independen ini, selain pelaku investigasi juga pembuat keputusan. Pihak-pihak bersengketa juga dapat menjadikan pendapat atau sasaran dari penilai independen sebagai bahan pertimbangan dalam negoisasi selanjutnya.⁴²

7. Melalui Hukum Adat

Hak-hak adat seperti hak ulayat memberi kewenangan kepada masyarakat hukum adat untuk mengatur dan menyelenggarakan pemanfaatan tanah, termasuk untuk mengatur dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan hukum yang berkaitan dengan tanah. Penyelesaian sengketa tanah umumnya dilakukan oleh tokoh-tokoh komunitas yang disegani oleh warga setempat, diantaranya adalah kepala adat, kepala suku, kepala kampung dan ketua marga. Peranan para tokoh adat tersebut sangat menentukan dalam penyelesaian sengketa tanah. Mereka berperan dalam menentukan peruntukan serta pengawasan terhadap penggunaan tanah oleh warga setempat. Lembaga adat masih berfungsi sebagai tempat penyelesaian

sengketa tanah yang terjadi di antara anggota masyarakat hukum adat setempat.⁵⁹

8. Menurut Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Hakim dan hakim konstitusi dalam memutus perkara menurut Pasal 51 ayat 1 yang menyatakan bahwa putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

D. Tinjauan Umum tentang Tanah Bengkok dan Pengaturannya

1. Pengertian Tanah Bengkok Menurut Hukum Adat

Dalam seajarah pertumbuhan masyarakat pertama mereka berdiam disuatu pusat tempat suatu wilayah yang berbatasan sehingga mereka ini merupakan masyarakat wilayah teritorial, masing-masing kelompok masyarakat tersebut mempunyai hak tertentu atas tanah yang ada disekitarnya, yang disebut *beschekkings recht*,⁶⁰ sehingga di dalam mengolah hak ulayat atas tanah, maka tanah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal atau keperluan lainnya oleh masyarakat secara umum di lingkungan hukum adat itu, misalnya untuk pekuburan, atau dipungut

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 269-270

⁶⁰ Ter Haar Bzn, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1983), hlm. 72

hasilnya oleh dan untuk masyarakat serta digunakan dan dinikmati bersama-sama. Bentuk dari pada tanah bengkok tersebut bermacam-macam, dapat berupa tanah persawahan, tanah kering, dan tanah tegalan maupun berupa kolam ikan atau tambak. Penyerahan tanah bengkok kepada kepala desa dan penangkarannya, namun hal tersebut akan kembali menjadi hak desa jika Kepala Desa dan perangkatnya tidak menjabat lagi, sehingga tanah bengkok akan diserahkan kepada Kepala Desa dan Perangkat Desa yang menggantikannya, dengan demikian tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:⁶¹

- 1) Tanah tersebut merupakan tanah desa atau lazim disebut hak ulayat
- 2) Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang menjabat sebagai pamong desa
- 3) Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu, selama yang bersangkutan menjabat sebagai pamong desa
- 4) Maksud pemberian tanah tersebut sebagai upah atau ganjaran untuk menghidupi diri dan keluarganya

2. Tanah Bengkok Menurut UUPA

Hak tanah adat yang sebelumnya diatur dalam Hukum Adat dilakukan ketentuan-ketentuan konversi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Konversi

⁶¹ Eman Ramelan, *Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, (Yuridika Volume 14, Maret-April 1999), hlm. 111

adalah perubahan status tanah,⁶² menurut ketentuan-ketentuan konversi hak tanah adat dikonversi dalam ketentuan Pasal VI menjadi hak pakai yaitu:

“Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, yaitu: hak vruchtgebruik, gebruk, *grant controuleur*, bruikleen, ganggam bauntuik, anggadu, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun yang juga akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat 1, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.”⁶³

Tanah bengkok yang sekarang masih ada di Indonesia secara yuridis telah menjadi Hak Pakai, Hak Pakai tersebut diatur pada Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu:

1. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-

⁶² C.S.T. Kansil dan Critine S.T. Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2001), hlm. 67

⁶³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 232

ketentuan Undang-Undang ini.

2. Hak pakai dapat diberikan
 - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu
 - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun
3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.⁶⁴

3. Pengaturan Tanah Bengkok Menurut Permendagri Nomor 4 Tahun 2007

Pengaturan tanah bengkok dapat ditemui dalam Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, pada Pasal 1 angka 10 disebutkan bahwa, “tanah desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan dan titisara”. Jadi, tanah bengkok merupakan salah satu tanah desa yang disebutkan juga pada Pasal 2 dan Pasal 3, “tanah bengkok yang merupakan Tanah Kas Desa adalah bagian dari Kekayaan Desa dan Kekayaan Desa menjadi milik desa”. Kekayaan desa tersebut dibuktikan dengan dokumen kepemilikan yang sah atas nama desa.

Pengaturan mengenai pencegahan penyalahgunaan tanah bengkok juga diatur dalam Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 yang tercantum

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 17-18

dalam Pasal 15 sekaligus dapat bermakna syarat-syarat untuk menjual tanah bengkok, yaitu:

- a. Kekayaan Desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum
- b. Pelepasan hak kepemilikan desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
- c. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat
- d. Pelaksanaan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa
- e. Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat iji tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara

1) Kondisi Geografis Kabupaten Jepara

Kabupaten Jepara merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang beribukota di Jepara. Kabupaten Jepara letaknya berbatasan langsung dengan Laut Jawa di sebelah utara, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Jepara, sebelah barat berbatasan dengan Laut Jawa dan di sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Demak.

Secara administratif luas Kabupaten Jepara adalah 100.413.189 ha dengan panjang garis pantai 72 km. Kabupaten Jepara terdiri atas 16 Kecamatan, 184 Desa, 11 Kelurahan, serta 1.015 RW dan 4766 RT. Kecamatan terluas adalah Kecamatan Keling yaitu 12.311,588 ha dan kecamatan terkecil adalah Kecamatan Kalinyamatan yaitu 2.370,001 ha.

Wilayah Kabupaten Jepara memiliki relief yang beraneka ragam, terdiri dari dataran tinggi (di sekitar Gunung Muria dan Gunung Clering), dataran rendah, dan daerah pantai. Kondisi Topografi antara 0 – 1.301 meter di atas permukaan air laut. Penggunaan/pemanfaatan lahan pada umumnya digunakan untuk :⁶⁵

- a. Pemukiman & industri seluas 29.692,264 Ha (29,57%)

⁶⁵ <https://jepara.go.id/profil/kondisi-geografis/>, diakses pada tanggal 27 Januari 2021

- b. Lahan sawah seluas 26.581,636 Ha (26,47%)
- c. Areal berhutan seluas 17.518,164 Ha (17,45%)
- d. Tegalan seluas 17.758,324 Ha (17,69%)
- e. Padang rumput seluas 8,000 Ha (0,01%)
- f. Rawa yang tidak ditanami seluas 21,000 Ha (0,02%)
- g. Tambak dan Kolam seluas 1.068,589 Ha (1,06%)
- h. Tanah Untuk Tanaman kayu-kayuan seluas 1.295,356 Ha (1,29%)
- i. Perkebunan Negara seluas 3.942,665 Ha (3,93%)
- j. Sisanya berupa tanah lainnya seluas 2.527,191 Ha (2,52%)

Daratan utama Kabupaten Jepara berdasarkan sistem hidrologi merupakan kawasan yang berada pada lereng Gunung Muria bagian barat yang mengalir sungai-sungai besar yang memiliki beberapa anak sungai. Sungai-sungai besar tersebut antara lain Sungai Gelis, Keling, Jarakan, Jinggotan, Banjaran, Mlonggo, Gung, Wiso, Pecangaan, Bakalan, Mayong dan Tunggul.

Berdasarkan karakteristik topografi wilayah, aliran sungai relatif dari daerah hulu dibagian timur (Gunung Muria) ke arah barat (barat daya, barat, dan barat laut) yaitu daerah hilir (laut Jawa). Pada daratan Kabupaten Jepara terdapat beberapa jenis tanah, yang dapat diklasifikasikan menjadi 4 jenis tanah berikut Andosol coklat, terdapat diperbukitan bagian utara dan puncak Gunung Muria seluas 3.525,469 Ha, Regosol terdapat dibagian utara seluas 2.700,857 Ha, Alluvial terdapat di sepanjang pantai utara seluas 9.126,433 Ha, Asosiasi

Mediterian terdapat di pantai barat seluas 19.400,458 Ha dan Latosol yang merupakan jenis tanah paling dominan di Kabupaten Jepara terdapat di perbukitan Gunung Muria seluas 65.659,972 Ha.

2) Kondisi Kependudukan

Jumlah penduduk Kabupaten Jepara akhir tahun 2016 berdasarkan hasil proyeksi adalah sebanyak 1.205.800 jiwa⁶⁶ yang terdiri dari 601.206 laki-laki (49,86 persen) dan 604.594 perempuan (50,14 persen), dengan pertumbuhan sebesar 0,99% dimana sebaran penduduk terbanyak terdapat di Kecamatan Tahunan (115.504 Jiwa atau 9,50 persen) dan jumlah penduduk paling sedikit terdapat di Kecamatan Karimunjawa (9.379 jiwa atau 0,78 persen). Jika di lihat berdasarkan kepadatan penduduk, pada tahun 2016, kepadatan penduduk Kabupaten Jepara mencapai 1,201 jiwa per km. Penduduk terpadat berada di Kecamatan Jepara (3.613 jiwa per km²), sedangkan kepadatan terendah berada di Kecamatan Karimunjawa (132 jiwa per km²).

Menurut kelompok umur, sebagian besar penduduk Kabupaten Jepara termasuk dalam usia produktif (15-64 tahun) sebanyak 818.833 jiwa (67,90 persen) dan selebihnya 308.023 jiwa (25,55 persen) berusia di bawah 15 tahun dan 78.989 jiwa (6,55 persen) berusia 65 tahun ke atas. Sedangkan besarnya angka ketergantungan (dependency ratio) Kabupaten Jepara adalah 472,64. Hal ini berarti bahwa setiap 1.000

⁶⁶ *Ibid*

orang berusia produktif menanggung sebanyak 473 orang penduduk usia di bawah 15 tahun dan 65 tahun ke atas.

3) **Gambaran umum Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara**

Pecangaan adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Jepara, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Kecamatan Pecangaan terletak di sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Kalinyamatan. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kedung. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Tahunan. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Batealit. Secara administratif Kecamatan Pecangaan terdapat 12 desa, yaitu:

- a. Gemulung
- b. Gerdu
- c. Kaliombo
- d. Karangrandu
- e. Krasak
- f. Lebuawu
- g. Ngeling
- h. Pecangaan Kulon
- i. Pecangaan Wetan
- j. Pulodarat
- k. Rengging
- l. Troso

4) Prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara

Tanah merupakan unsur terpenting dalam keberlangsungan kehidupan makhluk hidup terutama manusia itu sendiri. Proses mempertahankan kehidupan sampai dengan kematian. Tak diragukan lagi tanah merupakan sumber kehidupan manusia, masyarakat dan bangsa itu sendiri. Sehingga tanah menjadi unsur yang tidak akan bisa jauh dari manusia. Tingkat kecenderungan ketergantungan manusia terhadap tanah tidak akan ada habisnya selama tanah itu masih ada. Salah satu jenis tanah yaitu tanah bengkok. Tanah bengkok merupakan tanah yang dimiliki oleh desa yang menjadi kekayaan desa.

Pengelolaan aset desa yang berupa tanah desa atau tanah bengkok tidak boleh dilakukan dengan semena-mena atas kewenangan pribadi dari seorang Kepala Desa semata namun telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang sah. Pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Pengelolaan milik desa dibahas oleh kepala desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik Desa yang diatur dalam Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

Tanah bengkok di Desa Troso Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara dikelola berdasarkan Peraturan Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pedoman Kewenangan Berdasarkan Hak Asal Usul dan Kewenangan Lokal Berskala Desa yang dalam Pasal 19 menyebutkan bahwa:

Kepala Desa bersama-sama BPD harus melibatkan masyarakat Desa melakukan musyawarah untuk memilih kewenangan berdasarkan hak asal usul dan kewenangan lokal berskala Desa dari daftar yang telah ditetapkan dengan Peraturan Bupati/Walikota sesuai dengan kebutuhan dan kondisi Desa.

Hasil wawancara dengan Kepala Desa Troso bahwa lelang tanah kas desa dilakukan dengan cara lelang terbuka, dengan cara masyarakat setempat yang ingin melelang hadir di balai desa kemudian penawaran dengan harga tertinggi dari penawar lainnya yang keluar sebagai pemenang lelang.⁶⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Troso Kecamatan Pecangaan. Bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah bengkok sudah dilakukan dengan baik sesuai dengan peraturan yang ditetapkan yaitu Peraturan Desa Getaspejaten Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa. Setiap desa sudah melakukan lelang Tanah Kas Desa dan juga melaporkan hasil dari Lelang Tanah Kas Desa tersebut kepada pihak Kecamatan Pecangaan. Lelang Tanah Kas Desa

⁶⁷Wawancara dengan Abdul Basir selaku Kepala Desa Troso Kecamatan Pecangaan. Kabupaten Jepara pada tanggal 25 Januari 2021

juga dilakukan sesuai dengan tata tertib yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Kecamatan Pecangaan. Kepala Desa membuat Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang Tanah Kas Desa untuk mempermudah jalannya Lelang Tanah Kas Desa dan membagi tugas masing-masing panitia. Peraturan Desa Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa menyebutkan :

1. Penyerahan pemanfaatan tanah bondo desa dan bengkok Kepala Desa dan Perangkat Desa yang kosong dilaksanakan melalui mekanisme lelang terbuka oleh Panitia yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Desa.
2. Hasil pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat 1 Peraturan Desa Getaspejaten Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa, ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa dan dilaporkan kepada BPD dengan tebusan Camat.

Berikut persyaratan lelang tanah terbuka di Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara:

1. Persyaratan lelang terbuka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1, harus memenuhi persyaratan :
 - a. Dilaksanakan melalui pelelangan terbuka bagi masyarakat Desa
 - b. Jangka waktu pemanfaatan selama 1 tahun
 - c. Uang hasil lelangan secara utuh harus disetorkan ke Rekening Kas Umum Desa

- d. Hasil dari pelaksanaan pelelangan harus dituangkan dalam Keputusan Kepala Desa
 - e. Pengambilan / penggunaan uang hasil lelang sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c, dilakukan sesuai kebutuhan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa
 - f. Setiap melakukan penyetoran dan pengambilan uang hasil lelang di Rekening Kas Umum Desa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c, semua bukti penyetoran dan pengambilan disimpan oleh Bendahara Desa
2. Untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, dalam melaksanakan pelelangan dilaksanakan oleh Panitia Lelang Tanah Kas Desa yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Desa
 3. Panitia Lelang Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 terdiri dari unsur pemuka masyarakat setempat berjumlah ganjil serta 70 paling banyak 7 orang, dengan susunan terdiri dari Ketua, Sekretaris, Bendahara dan Anggota
 4. Guna memperlancar jalannya acara lelang, panitia lelang harus membuat tata tertib lelangan tanah kas desa dengan persetujuan Kepala Desa dan Pemimpin BPD, yang memuat antara lain:
 - a. Jadwal acara lelang, mulai dari pengumuman hingga jangka waktu pembayaran pemenang lelang
 - b. Rencana anggaran biaya penyelenggaraan lelang dan biaya operasional panitia

- c. Standar harga lelang, sekurang-kurangnya dalam waktu 7 hari sebelum acara lelang dilaksanakan
 - d. Tata cara pelelangan
5. Besarnya standar harga lelang ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar harga lelang tahun lalu atau sesuai dengan harga pasaran lelang
 6. Pelelangan dapat dilaksanakan di Balai Desa atau tempat lain yang ditunjuk oleh Pemerintah Desa Guna mempelancar pengelolaan Tanah Kas Desa, Kepala Desa membentuk Panitia Lelang Tanah Kas Desa. Berikut Susunan Panitia Lelang Kas Desa:

Pengelolaan Tanah Kas Desa dilaksanakan dengan cara lelang tanah kas desa bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan masyarakat Desa dan juga meningkatkan pendapatan Desa. Dengan cara dilelang kepada masyarakat, tanah kas desa dapat dirasakan langsung manfaatnya oleh masyarakat sekaligus Kepala Desa dan Perangkat Desa menerima uang hasil lelang Tanah Kas Desa. Semua dapat merasakan manfaat dan hasil dari Tanah Kas Desa tersebut, berbeda dengan apabila Tanah Kas Desa langsung dikelola secara pribadi oleh Kepala Desa dan Perangkat Desa maka masyarakat tidak bisa memanfaatkan Tanah Kas Desa setempat. Hal ini sesuai dengan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yaitu:

1. Pengelolaan kekayaan milik Desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi.

2. Pengelolaan kekayaan milik Desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat Desa serta meningkatkan pendapatan Desa.
3. Pengelolaan kekayaan milik Desa sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dibahas oleh Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik Desa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Kekayaan Desa yang dimaksud sesuai dengan Pasal 76 ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa disebutkan bahwa aset desa dapat berupa:

- a. Tanah Kas Desa
- b. Tanah Ulayat
- c. Pasar Desa
- d. Pasar Hewan
- e. Tambatan Perahu
- f. Bangunan Desa
- g. Pelelangan Ikan
- h. Pelelangan Hasil Pertanian
- i. Hutan Milik Desa
- j. Mata Air Milik Desa
- k. Pemandian Umum
- l. Aset Milik Lainnya

Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Bengkulu setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, bahwa pelaksanaan pelaksanaan pemanfaatan dan pengelolaan Tanah Bengkulu adalah melalui Proses Lelang Tanah Kas Desa dimana Kas Desa dilelang Kepada masyarakat dan hasil dari lelang itu diberikan kepada Bendahara Desa untuk kemudian dibagikan Kepada Kepala Desa dan Perangkat Desa sebagai gaji dari Kepala Desa. Pemberi hak atas tanah kepada masyarakat yang melelang adalah dengan sewa.

Berdasarkan Pasal 44 UUPA, Hak Sewa adalah seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak atas tanah yang dapat disewakan adalah Hak Milik dan Obyek Hak Sewa untuk bangunan adalah Tanah bukan bangunan. Adanya sistem sewa menyewaa tanah kas desa atau tanah Bengkulu dengan pemanfaatan kerjasama kepada masyarakat atau pihak lain dilaksanakan dalam kerangka kebijakan untuk meningkatkan pendapatan desa.

Kewenangan Kepala Desa dalam Pengelolaan Kekayaan Desa tentang sewa Tanah Bengkulu diatur pada Pasal 27 Peraturan Desa Nomor 01 Tahun 2015, yaitu :

1. Pemanfaatan Kekayaan Desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat 2 dilakukan atas dasar:
 - a. Menguntungkan desa

- b. Jangka waktu paling lama 3 tahun sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang.
 - c. Penetapan tarif sewa ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa setelah mendapat persetujuan BPD.
2. Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa, yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. Pihak-pihak yang terkait sesuai perjanjian
 - b. Obyek perjanjian sewa menyewa
 - c. Jangka waktu
 - d. Hak dan kewajiban para pihak
 - e. Penyelesaian perselisihan
 - f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure)
 - g. Peninjauan pelaksanaan perjanjian

Pengelolaan Kekayaan Desa dilakukan dengan cara sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa yaitu:

- a. Pengelolaan kekayaan desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.
- b. Pengelolaan kekayaan desa harus berdayaguna dan berhasil guna untuk meningkatkan pendapatan desa.
- c. Pengelolaan kekayaan desa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus mendapat persetujuan BPD.

Kekayaan Desa yang dimaksud terdapat dalam ketentuan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa adalah sebagai berikut:

- a. Tanah Kas Desa
- b. Pasar Desa
- c. Pasar Hewan
- d. Tambatan Perahu
- e. Bangunan Desa
- f. Pelelangan Ikan yang dikelola Desa
- g. Lain-lain kekayaan milik desa

Pasal 2 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Kekayaan Desa menjelaskan tentang yang dimaksud lain-lain dari kekayaan milik desa dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, yaitu:

- a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD desa/ daerah.
- b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya dan atau lembaga dari pihak ketiga.
- c. Barang yang diperoleh dari hibah/ sumbangan atau yang sejenis.
- d. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian / kontrak dan lain-lain sesuai dengan peraluran perundangan yang berlaku.
- e. Hak desa dari dana perimbangan, pajak daerah dan retribusi daerah.
- f. Hibah dari pemerintah, pemerintah provinsi, pemerintah Kabupaten/Kota.

- g. Hibah dari pihak ke 3 yang sah dan tidak mengikat.
- h. Hasil kerjasama desa.

Kepala desa bertanggung jawab kepada pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Bengkok, selain itu Kepala Desa juga bertanggung jawab terhadap barang-barang hak milik dan kepentingan desa. Hak milik desa misalnya tanah-tanah desa yang terdiri atas tanah kas desa, tanah titisari, tanah bengkok, tanah pangonan dan tanah kuburan. Bangunan desa ialah terdiri atas balai desa, sekolah desa, pasar desa, saluran air, jembatan, jalan-jalan desa dan sebagainya. Lain pada itu Kepala Desa berkewajiban menjaga dan mengamankan keuangan desa, yang berasal dari hasil tanah kas desa serta hasil pengumpulan pajak tanah dari warga desa.

B. Penyelesaian Jika Para Pihak Wanprestasi Beserta Akibat Hukum dalam Sewa Menyewa Tanah Bengkok

Kepala Desa beserta Perangkat Desa dalam hal ini memberi kebijakan kepada masyarakat atau orang lain untuk melakukan sewa menyewa tanah kas desa atau tanah bengkok secara lelang dan terbuka. Dalam perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa atau bengkok, terdapat adanya dua pihak yang saling berhubungan yaitu antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan. Dalam hubungan hukum tersebut terdapat adanya hak dan kewajiban bagi para pihak. Di samping adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak seperti yang dimaksud dalam hal ini perlu juga diperhatikan mengenai pemenuhan prestasi oleh para pihak sesuai dengan

perjanjian sewa menyewa tanah. Dalam setiap perjanjian masing-masing pihak diwajibkan untuk memenuhi apa yang menjadi isi dari perjanjian atau para pihak wajib untuk memenuhi prestasinya.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), maka Prestasi dari suatu perjanjian terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Secara umum tidak terpenuhinya isi perjanjian, maka pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian, merekalah yang dapat dikatakan wanprestasi. Akibat hukum yang timbul dari debitur yang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya, secara nyata dapatlah dilihat bahwa akibatnya tidak dapatnya perjanjian dipenuhi atau dilaksanakan secara benar, maka seorang kreditur tidak mendapat pemenuhan hak-haknya yang semestinya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut.

Akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian sewa-menyewa ketika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, dimana pihak yang dirugikan dapat menuntut sebagai berikut:

1. Dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian
2. Dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian disertai dengan pengganti kerugian.

Akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah yaitu pihak yang dirugikan akibat dari tindakan wanprestasi dapat menuntut pemenuhan prestasinya sesuai dengan isi dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut. Apabila pihak yang melakukan

wanprestasi tidak memenuhi prestasinya juga, maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan penuntutan pemenuhan prestasi disertai pengganti kerugian.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak sesuai dengan ketentuan yang diberikan oleh Undang-Undang adalah upaya hukum non litigasi dan upaya hukum litigasi. Upaya hukum non litigasi terdiri dari Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi atau pendapat ahli agar terciptanya *win win solution*, serta melalui arbitrase, dimana para pihak secara sukarela agar perkaranya diputus oleh juru pisah yang netral.

Apabila perselisihan para pihak tidak dapat diselesaikan melalui upaya hukum non litigasi, maka dapat dilakukan upaya hukum litigasi yaitu melalui proses beracara di pengadilan dengan cara mengajukan gugatan. Berdasarkan hasil penelitian, apabila akta perjanjian sewa menyewa tanah tersebut telah memenuhi syarat-syarat sebagai akta autentik serta memiliki kekuatan pembuktian akta autentik, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak pemberi sewa yaitu dengan cara mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang di persengketakan. Dalam hal ini, permohonan eksekusi didasarkan pada Pasal 1870 KUHPdata dan asas trilogi peradilan, dimana peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.

Penyelesaian sengketa apabila terjadi antar para pihak dalam isi perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di desa Troso dapat diselesaikan dengan cara mediasi.

Penyelesaian sengketa tanah bengkok menurut Kepala Desa, secara umum menjelaskan dalam 3 tahap yaitu:⁶⁸

1. Tahap Musyawarah

Pada tahap ini di dalamnya terdapat 3 proses yang harus dilalui oleh para pihak, antara lain :

- a. Proses pertama adalah persiapan yang mana pada proses ini akan ditentukan siapa yang akan menjadi juru penengah atau mediatornya, mediator atau juru penengah melakukan pemahaman terhadap sengketa yang terjadi, penentuan tempat penyelesaian, waktu dan pihak-pihak lain yang dilibatkan, serta hal-hal lain yang diperlukan untuk mendukung musyawarah.
- b. Proses kedua adalah pembukaan yang mana dalam proses ini akan diperoleh keterangan-keterangan dari pihak pemohon/tergugat berkaitan dengan sengketa serta mendengar keterangan dari para saksi-saksi yang berasal dari penggugat dan tergugat.
- c. Proses ketiga yaitu penutup yang meliputi penyimpulan pembicaraan, pembuatan surat pernyataan perdamaian, penandatanganan oleh para pihak yang bersengketa (bila sudah disepakati), saksi dan penutup musyawarah.

2. Tahap pelaksanaan hasil musyawarah

⁶⁸ Wawancara dengan Abdul Basir selaku Kepala Desa Troso Kecamatan Pecangaan.Kabupaten Jepara pada tanggal 25 Januari 2021

Pada tahap ini maka para pihak akan melaksanakan kesepakatan yang telah dicapai dalam musyawarah secara sukarela, sehingga pelaksanaannya relatif murah.

3. Tahap penutupan musyawarah

Setelah kesepakatan dicapai, maka musyawarah akan ditutup oleh pihak yang berkompeten untuk melakukannya dan biasanya dilakukan oleh pemimpin musyawarah.

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara terhadap Kepala Desa dan Perangkat Desa Troso Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara. Permasalahan yang selama ini telah terjadi dan penyelesaian sengketa di desa dengan cara mendamaikan. Namun, tidak berarti bahwa mekanisme penyelesaian sengketa pada sistem hukum di desa mengabaikan aspek keadilan. Tujuannya tidak pernah lepas dari tujuan untuk menemukan penyelesaian, yang secara bersama diyakini adil sebagai ganjaran atas tindakan pelanggaran yang dilakukan.⁶⁹

Penyelesaian sengketa pada kasus ini di selesaikan dengan cara mediasi, adapun mediatornya adalah Kepala Desa Troso. Dengan kesepakatan pak Suhadi membayarkan denda Rp. 5.000.000 kepada bapak Karsiman, karena bapak Suhadi menyewakan lagi tanahnya bapak Karsiman kepada bapak Muryanto.

⁶⁹ Wawancara dengan Abdul Basir selaku Kepala Desa Troso Kecamatan Pecangaan.Kabupaten Jepara pada tanggal 25 Januari 2021

Seorang Notaris diangkat oleh Menteri Kehakiman, mempunyai tugas dan wewenang membuat akta. Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, oleh atau dihadapan penjabat-penjabat umum yang berwenang berbuat demikian itu di tempat dimana akta tersebut dibuat. Notaris berasal dari kata latin notarius yang artinya orang yang membuat catatan. Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Penjabatan Notaris dimana Notaris dijadikan sebagai penjabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada penjabat atau orang lain.

Dari pengertian tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa tugas pokok Notaris adalah membuat akta-akta otentik. Adapun akta otentik itu menurut Pasal 1870 KUH Perdata memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian mutlak. Selain yang disebut dalam undang-undang di tugas notaris, antara lain:

- 1) mendaftarkan akta-akta/surat-surat di bawah tangan (*syukken*), melakukan;
- 2) pengesahan (*waarmeking*);
- 3) melegalisir tanda tangan;

- 4) membuat dan mengesahkan(waarmeking) salinan/turunan berbagai dokumen;
- 5) mengusahakan disahkannya badan-badan, seperti perseroan terbatas dan perkumpulan agar memperoleh persetujuan / pengesahan sebagai badan hukum dari Menteri Kehakiman;
- 6) membuat keterangan hak waris (di bawah tangan);
- 7) pekerjaan-pekerjaan lain yang bertalian dengan lapangan yuridis dan perpajakan, seperti urusan bea materai dan sebagainya.⁷⁰

Dengan demikian dalam pembuatan akta, orang-orang atau para pihak sebelumnya harus ada persetujuan kehendak yang didahului dengan mengadakan perundingan. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan persetujuan kehendak adalah: “Kesepakatan seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuat. Pokok perjanjian itu berupa objek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dengan pihak yang lain sama-sama dikehendaki”.⁷¹

⁷⁰G.H.S. Lumbang Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Sinar Grafika, 1980, hlm. 237

⁷¹ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 1996, hlm. 89

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara yang dilakukan di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara dengan masyarakat desa atau pihak lain, yaitu melalui pembentukan panitia lelang yang dilakukan secara langsung dan terbuka. Secara langsung artinya dalam proses lelang Kepala Desa telah membentuk panitia lelang yang ditunjuk langsung oleh Kepala Desa untuk melaksanakan lelang dan terbuka artinya Kepala Desa menjalankan dengan sistem transparan dapat diketahui dan dilihat secara jelas oleh peserta lelang atau masyarakat sebagai pihak penyewa. Sebelum memulai lelang, terlebih dahulu membacakan tata tertib lelang dan ketentuan umum. Setelah aturan tersebut di setujui langsung dilakukan tahap lelang dengan terlebih dahulu panitia lelang menjelaskan lokasi tanah bengkok tersebut, setelah masyarakat desa atau pihak lain paham dan tau dimana lokasinya, panitia lelang dengan masyarakat desa melakukan tawar-menawar harga sampai menghasilkan kesepakatan. Ijab dan Qabul dilakukan secara lisan dan tulisan berkaitan dengan waktu dan manfaat, namun mengenai manfaatnya dibebaskan untuk apa saja. Selain

itu dalam memanfaatkan tanah sewa tersebut masyarakat tidak hanya memanfaatkan sesuai dengan yang diperuntukan saja tetapi juga untuk pembangunan desa. Pembayaran sewanya dibayarkan melalui dua tahap yaitu: pertama, pemenang lelang wajib membayar 20% (dua puluh persen) dari harga jadi lelang paling lambat 10 (sepuluh) hari dari pelaksanaan lelang, kedua, pelunasan 75% pembayaran lelang oleh pemenang lelang kepada panitia lelang paling lambat 30 (tiga puluh) hari dari pelaksanaan lelang. Apabila sampai batas waktu pembayaran tidak dilunasi uang muka yang 20% dan sawah dikuasai panitia lelang. Obyek akad dapat ditentukan dan diketahui, namun penyerahannya tidak dilakukan secara langsung (tidak dapat dihadirkan). Lelang tanah bengkok tersebut dilakukan sesuai dengan Peraturan Desa Getaspejaten Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa.

2. Penyelesaian jika para pihak wanprestasi beserta akibat hukum dalam sewa menyewa tanah bengkok bahwa perjanjian kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut telah disepakati hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tidak dapat memberikan prestasi, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Akibat hukum terhadap para pihak jika terjadi wanprestasi sesuai Pasal 1243 KUHPerdara yaitu, “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila siberutang lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melakukannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya,

hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”. Penyelesaian sengketa dapat melalui proses diluar pengadilan secara musyawarah, apabila musyawarah tidak tercapai maka diselesaikan melalui proses pengadilan.

B. Saran

1. Pihak Kepala Desa dan Perangkat Desa sudah menjalankan prinsip *good governance* dalam pemerintahannya sehingga terciptalah masyarakat yang mandiri dan sejahtera, tentunya terus menerus mengetahui perkembangan hukum yang ada dan permasalahan yang terjadi dalam masyarakat. Agar resiko perbuatan melawan hukum baik para pihak dalam sewa menyewa terkait wanprestasi dapat meminimalisirkan hal tersebut sehingga tidak terjadi.
2. Pihak Kepala Desa dan Perangkat Desa di Kecamatan Pecangaan perlu ditambahi pengaturan mengenai AMDAL (Analisis Dampak Lingkungan) dari pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Bengkok bagi alam dan masyarakat dalam Peraturan Desa Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara.

DAFTAR PUSTAKA

A. Alquran/Hadist

At-Thalaaq: 6

Al-Qasas:26

B. Buku-Buku

Abdurrasyid, Priyatna, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta, Fikahati Aneska, 2002

Artadi, I Ketut dan P, Asmara, Rai, Nym, I, *Impelentasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Denpasar, Udayana University Press, 2010

Az, Santoso, Lukman, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta, Cakrawala, 2012

Bzn, Teer Haar, *Azas-Azas Susunan Hukum Adat*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1983

Emirzon, Joni, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Jakarta, Gramedia Pusaka Utama, 2000

Fx Adji Samekto, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Semarang: Indepth Publishing, 2013

H.S, Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010

Harahap, M. Yahya, *Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1982

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta, Djambatan, 2005

Hartanto, Andy, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, Laksbang Justisia, 2013

- Ibrahim, Johanes dan Sewu, Lindawaty, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Moderen*, Bandung, Refika Aditama, 2004
- Kansil, C.S.T, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 2001
- Masdoeki, Arief dan Tirtamidjaja, M.H, *Asas dan Dasar Hukum Perdata*, Jakarta, Djambatan 1963
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 1989
- Miru Ahmad, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, Jakarta, Rajawali, 2010
- Miru, Ahmad, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2010
- Perspektif Hukum di Indonesia*, Jakarta, Yurdika, 1999
- Prodjodikoro, Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Mazdar Madju, 2000
- Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Perstujuan Tertentu*, Bandung, Alumni, 1981
- R, Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995
- Ramelan, Eman, *Keberadaan Tanah Bengkulu atau Ganjaran Dalam*
- Ramelan, Eman, *Keberadaan Tanah Bengkulu atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, Yuridika, 1999
- Salim, Abdul R, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta, Prenada Media, 2004
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media, 2009
- Sembiring, Sentosa, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-undangan Tentang Badan Peradilan dan Penegakan Hukum*, Bandung, Nuansa Aulisa, 2006
- Sudikno Mertokusumo, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Yogyakarta, Sinar Grafika, 2001
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta, Kencana, 2009

Syarief, Elsa, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Badan Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta, Kepustakaan Populer, Gramedia, 2014

C. Jurnal

Dheka Mahastika Dzulhijjah, Sukarmi, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Di Kabupaten Pemalang (Studi Kasus di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pemalang)*, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8832/4027>, ISSN. 2720-913X

D. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tengah, Surat Ukur, dan Sertipikat.

E. Website / Internet

– <https://jepara.go.id/profil/kondisi-geografis/>