

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-  
MENYEWA TANAH KAS DESA**

**(Studi Kasus Di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Shelvya Khoirinnida

NIM : 30302100309

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2024**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-  
MENYEWA TANAH KAS DESA  
(Studi Kasus Di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)**



Diajukan Oleh :

Shelvya Khoirinnida

NIM : 30302100309

Telah Disetujui:

Pada Tanggal, 21 Oktober 2024 .....

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Amin Purnawan', is written over the text 'Dosen Pembimbing :'. The signature is written in a cursive style.

**Dr. H. Amin Purnawan, SH., SpN., M.Hum**

**NIDN : 06-0612-6501**

TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-  
MENYEWAWA TANAH KAS DESA

(Studi Kasus Di Desa Pedak Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)

Dipersiapkan dan disusun oleh

Shelvy Khoirinnida

NIM : 30302100309

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 11 Desember 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

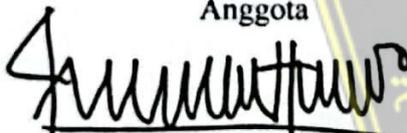
Tim Penguji

Ketua

Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H

NIDN : 06-0503-6205

Anggota



Dr. H. Ahmad Hadi Pravitno, S.H., M.H.

NIDN : 88-3297-0018

Anggota



Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN : 06-0612-6501



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

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

NIDN : 06-2004-9701

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SHELVYA KHOIRINNIDA

NIM : 30302100309

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA (Studi Kasus Di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten rembang)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari hasil peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 11 Desember 2024

Yang Menyatakan

  
  
SHELVYA KHOIRINNIDA

## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SHELVYA KHOIRINNIDA

NIM : 30302100309

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

**“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA (Studi Kasus Di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)”**

Dan Menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memebrikan hak bebas royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 11 Desember 2024

Yang Menyatakan



  
SHELVYA KHOIRINNIDA

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- Allah tidak mengatakan hidup itu mudah, Tetapi Allah berjanji, bahwa sesungguhnya Bersama kesulitan ada kemudahan ( Q.S. 94 : 6 )
- Allah tidak memberi cobaan melebihi kemampuan hambanya (Q.S. 2 : 286)
- Akan Ku selesaikan dulu Pendidikan ku, baru akan ku mulai jatuh cinta Kembali.

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

- Kedua Orang Tua yang tercinta Bapak Djuli dan Ibu Sholikhah
- Mbah saya yang tersayang Sulasih
- Kakak saya yang terkasihi Bayu Dwi Handoko
- Sahabat saya yang selalu memberikan semangat
- Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2021 UNISSULA
- Almamater Fakultas Hukum UNISSULA 2021



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, alamin, puji Syukur kehadiran Allah SWT. yang telah melimpahkan Rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA (Studi Kasus Di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)”** dengan tepat waktu. Maka dari itu, maksud dan tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu Ilmu Hukum studi di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna, karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Meskipun demikian dalam mengerjakan dan menyelesaikan skripsi ini, penulis telah berusaha dengan semaksimal mungkin dan berharap bahwa hasilnya akan maksimal.

Penulis juga menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak dapat selesai dengan baik tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis akan menyampaikan ucapan terima kasih kepada para pihak:

1. Untuk Cinta Pertama Saya yaitu Bapak Djuli yang selalu mengusahakan apa yang saya inginkan, Terimakasih saya ucapkan kepada Bapak dan Ibu saya, Pahlawan yang tidak Pernah menyentuh bangku Kuliah tapi selalu mengusahakan anak-anaknya dapat memiliki Pendidikan yang tinggi dan selalu mengusahakan kebahagiaan bagi anak-anaknya.
2. Untuk Pintu Surga Saya yaitu Ibu Sholikhah, yang selalu memberi support dalam setiap pilihan saya, menjadi panutan dalam hidup saya.
3. Kakak Laki-laki saya satu-satunya Mas Bayu Dwi Handoko yang selalu menjadi support system terbaik setelah kedua orang tua.
4. Nenek saya yaitu Mbah Sulasih yang telah mencurahkan kasih sayangnya dan selalu menunggu kepulangan saya.

5. Ponakan Saya yaitu Alvarendra Arkananta Handoko yang selalu memberi Semangat kepada saya.
6. Kakak Ipar Saya yaitu Devi Anggraeni Melawati yang selalu memberi bantaun di setiap kesulitan saya.
7. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
9. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H selaku Ketua Prodi (S1) Ilmu Hukum dan Ibu Dr. Ida Mushofiana, S.H., M.H selaku Sekertaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
11. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H, selaku Dosen Wali saya yang telah memebrikan nasihat-nasihat dan pengarahan untuk mempertahankan prestasi akademik selama menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
12. Bapak Dr. H. Amin Purnawan, SH., SpN., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa membimbing saya dan meluangkan waktu untuk bimbingan skripsi saya.
13. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum dan seluruh staf pengajaran pada Program Studi Sarjana Strata Satu Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
14. Teman dan sahabat Terdekat saya Putri Ananda Pratama yang menjadi support system disaat saya lelah dan jenuh dan senantiasa mendengarkan keluhan saya.
15. Teman-Teman saya Baya Avrila, Siska Nur Hidayah, Sabilla Putri, dan Valin Zembia, yang telah menemani saya dari awal semester sampai sekarang.
16. Terimakasih juga untuk Teman-teman saya Shella Anggraini, Putri Zhulian Pratiwi, Heni Fitriya Dwi Ulya, Putri Angggraini, Retno Dwi, dan Yamamatul

Qhoiriya, yang di pertemukan dengan saya semenjak SMA dan selalu menjadi support system saya dalam segala kegiatan.

17. Terimakasih untuk seluruh member EXO (Kim Minsoek, Kim Junmyeon, Zhang Yixing, Byun Baekhyun, Kim Jongdae, Park Chanyoel, Doh Kyungso, Kim Jongin, dan Oh Sehun) yang telah membuat saya tertawa setiap lelah dalam pengerjaan skripsi.
18. Terimakasih untuk seluruh teman-teman Angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, semoga sukses kedepannya dan dilain waktu dapat bertemu dan berkumpul Kembali
19. Dan Terimakasih untuk seluruh pihak yang telah Namanya tidak dapat saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan semangat dan do'a. Biarkan Allah SWT. yang membalas kebaikan kalian semua.
20. Tak lupa juga terimakasih saya ucapkan kepada diri saya sendiri karena sudah dapat menyelesaikan dan kuat dalam Menyusun skripsi ini.

Penulis akan menerima dengan senang hati apabila ada kritik dan saran positif yang membangun dari berbagai pihak dan menjadikan bekal bagi penulis dalam Menyusun dan menyelesaikan tugas akhir ini. Akhir kata, Penulis ingin meminta maaf apabila ada kesalahan dalam berbagai hal yang berkenaan dengan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan pendengar, supaya dapat dijadikan referensi untuk hal-hal yang berkaitan dengan judul skripsi ini dan juga bermanfaat bagi civitas Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 2024

Yang Menyatakan

SHELVYA KHOIRINNIDA

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| Cover .....                                      | i    |
| HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI .....                | ii   |
| HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI .....                 | iii  |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....                | iv   |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH ..... | v    |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....                      | vi   |
| KATA PENGANTAR.....                              | vii  |
| ABSTRAK.....                                     | xii  |
| <i>ABSTRACT</i> .....                            | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN.....                           | 1    |
| A. Latar Belakang Masalah .....                  | 1    |
| B. Rumusani Masalah .....                        | 13   |
| C. Tujuan Penelitian.....                        | 14   |
| D. Kegunaan Penelitian .....                     | 14   |
| E. Terminologi .....                             | 15   |
| F. Metode Penelitian .....                       | 19   |
| G. Sistematika Kepenulisan .....                 | 24   |
| BAB II TINJAUANI PUSTAKA .....                   | 26   |
| A. Tinjauani Umum Tentang Perjanjian .....       | 26   |
| 1. Pengertian Perjanjian .....                   | 26   |
| 2. Lahirnya Perjanjian .....                     | 33   |
| 3. Syarat Sahi Perjanjian .....                  | 35   |
| 4. Asas-Asasi dalam Perjanjian.....              | 41   |
| 5. Akibat Hukumi dalam Perjanjian .....          | 44   |
| 6. Berakhirnya Perjanjian .....                  | 49   |
| B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa .....      | 53   |
| 1. Pengertian Sewa Menyewa .....                 | 53   |

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| 2.          | Sewa Menyewa Dalam Perpektif Islam.....   | 55  |
| 3.          | Hak dan Kewajiban dalam Sewa Menyewa .....  | 58  |
| 4.          | Bentuk-bentuk Perjanjian Sewa Menyewa .....   | 60  |
| 5.          | Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....   | 61  |
| 6.          | Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa .....   | 62  |
| C.          | Tinjauan Umum Tanah Bengkok.....  | 63  |
| 1.          | Pengertian Tanah Bengkok Menurut Hukum Adat .....   | 63  |
| 2.          | Tanah Bengkok menurut UUPA .....  | 64  |
| 3.          | Pengaturan Tanah Menurut Pemandagri No. 4 Tahun 2007.....   | 66  |
| D.          | Tinjauan Umum Mengenai Lelang.....  | 67  |
| 1.          | Pengertian Lelang .....   | 67  |
| 2.          | Dasari Hukumi Lelang .....  | 69  |
| 3.          | Jenis-Jenis Lelang .....  | 70  |
| 4.          | Risalah lelang .....  | 78  |
| BAB III     | HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....   | 81  |
| A.          | Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Desa Pedak<br>Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang ..... | 81  |
| B.          | Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas<br>Desa di Desa Pedak .....          | 98  |
| BAB IV      | PENUTUP .....   | 107 |
| A.          | SIMPULAN .....  | 107 |
| B.          | SARAN .....   | 109 |
| DAFTAR      | PUSTAKA.....  | 111 |
| LAMPIRAN I  | .....   | 116 |
| LAMPIRAN II | .....   | 117 |

## ABSTRAK

Sewa menyewa adalah perjanjian timbal balik antara dua pihak atau lebih, Dimana pihak yang menyewakan menyerahkan barangnya kepada pihak penyewa untuk digunakan selama waktu tertentu dengan imbalan pembayaran. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok beserta hambatan-hambatan apa saja yang ada dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pedak kecamatan Sulang Kabupaten Rembang.

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan Yuridis Sosiologis. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam Masyarakat dengan berdasarkan norma-norma. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data Premier, Sekunder, dan Tersier.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa masing-masing perangkat desa melakukan perbuatan hukum Bersama Masyarakat serta Kepala desa dengan perangkat lainnya melakukan perbuatan hukum sewa menyewa melalui lelang terbuka dengan peraturan atau ketentuan lelang yang telah disetujui oleh BPD Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang, sehingga sewa menyewa tersebut menghasilkan manfaat bagi pihak penyewa serta memberi manfaat bagi Pembangunan Desa. Hasil penelitian lain menemukan beberapa hambatan yang ada dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang serta menemuka Solusi dari hambatan-hambatan tersebut Bersama kepala desa dan perangkat desa. Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka dapat ditarik Kesimpulan bahwa proses pelaksanaan sewa menyewa tanah begkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang dilakukan melalui dua system yaitu sewa menyewa dengan pemilik dan pihak yang menyewa dan melalui lelang terbuka.

**Kata Kunci** : *Sewa Menyewa, Perjanjian, Tanah Bengkok*

## **ABSTRACT**

*Lease is a reciprocal agreement between two or more parties, where the party renting out hands over the goods to the lessee to be used for a certain period of time in exchange for payment. This study aims to determine the process of implementing the lease of bengkok land along with the obstacles in the implementation of the lease of bengkok land in Pedak Village, Sulang District, Rembang Regency.*

*The research method used in this study is the Juridical Sociological approach method. Juridical Sociological Research is an approach by looking at a legal reality in society based on norms. The data sources in this study were obtained from Primary, Secondary, and Tertiary data.*

*The results of the research and discussion show that each village apparatus carries out legal acts together with the community and the village head with other apparatus carries out legal acts of lease through an open auction with auction regulations or provisions that have been approved by the BPD of Pedak Village, Sulang District, Rembang Regency, so that the lease produces benefits for the lessee and provides benefits for Village Development. The results of other studies found several obstacles in the implementation of renting bent land in Pedak Village, Sulang District, Rembang Regency and found solutions to these obstacles together with the village head and village officials. Based on the results of the research conducted by the author, it can be concluded that the process of implementing renting bent land in Pedak Village, Sulang District, Rembang Regency is carried out through two systems, namely renting with the owner and the lessee and through an open auction.*

**Keywords:** *Renting, Agreement, Bengkok Land.*

**UNISSULA**  
جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Permasalahan mengenai tanah dalam kehidupan manusia memiliki arti penting karena Sebagian dari kehidupannya tergantung kepada tanah. Tanah dapat dikatakan sebagai harta yang bersifat mutlak atau permanen serta harta yang dapat diwariskan sampai masa depan. Dalam hakikatnya kehidupan sehari-hari manusia tak lepas dari yang namanya tanah dalam memenuhi kebutuhan mereka. Hampir seluruh benda yang ada di bumi memerlukan tanah untuk kelangsungan hidupnya.

Makhluk hidup seperti, manusia, hewan, tumbuhan, serta benda mati seperti rumah, kantor, lahan pertanian, lahan pemakaman, dan lain sebagainya membutuhkan tanah sebagai alat untuk berpijak. Pada zaman pra Sejarah manusia tidak begitu memperdulikan akan yang namanya hak milik atas tanah mereka. Dalam hal ini mereka hanya memperdulikan kebutuhan pangan untuk keberlangsungan hidup mereka tanpa memperdulikan Batasan wilayah hak milik atas tanah yang mereka gunakan sebagai lahan pertanian, apabila terjadi sengketa antar individu, hal tersebut bukan terjadi karena perebutan wilayah lahan melainkan merebutkan sumber daya pangan yang melimpah yang ada diatas tanah tersebut.

Pada masa itu bumi hanya terdiri dari hamparan daratan dan lautan yang luas, Dimana setiap makhluk hidup dapat menempati seluruh wilayah kapan saja tanpa harus meminta ijin kepada siapapun. Manusia dizaman dahulu

melangsungkan kehidupan mereka dengan berpindah tempat dari tempat satu ke tempat yang lain atau dikenal dengan istilah Nomaden, mereka cenderung hidup berkelompok dan mencari wilayah yang memiliki banyak sumber pangan.

Kemudian setelah beberapa peradaban, dan dirasa kehidupan dengan cara berpindah-pindah kurang efektif dan sumber pangan semakin sedikit, akhirnya mereka memutuskan untuk hidup menetap dan memanfaatkan hamparan tanah untuk digunakan sebagai lahan pertanian.

Negara Indonesia selain dikenal sebagai negara Maritim juga dikenal sebagai negara Agraris. Disebut negara agraris karena sebagian besar penduduknya bekerja di sektor pertanian<sup>1</sup>. Oleh karena itu tanah begitu penting dalam keberlangsungan kehidupan bangsa dan masyarakat dalam sarana Pembangunan. Hal tersebut tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1954 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kemudian pada tanggal 24 september 1960 telah diundangkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tujuan diundangkannya UUPA disebutkan dalam penjelasan umum UUPA, yaitu :<sup>2</sup>

- 1) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran,

---

<sup>1</sup> Serafica Gischa. Dan Nibras Nada Nailufar, “Indonesia sebagai negara agraris, apa artinya?”, <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/12/172322669/indonesia-sebagai-negara-agraris-apa-artinya>. Diakses tanggal 28 juni 2024 pkl.11.40.

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, Jakarta, hal., 5-6.

kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka Masyarakat yang adil dan Makmur;

- 2) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanaahn;
- 3) Meletakkan dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Ada beberapa hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah Nasional antara lain :<sup>3</sup>

- 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 taanh, hak jaminan atas tanah (hak tanggungan), hak milik atas satuan rumah susun.

Peralihan hak atas tanah terdiri dari bebrapa sistem yaitu menurut Undang-undang dan hukum adat. Hak atas tanah dapat beralih melalui sistem pewarisan atau pemindahan sesuai dengan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan tersebut dilakukan dengan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudia didaftarkan kepada Kantor Agraria atau kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat (Pasal Peraturan Pemerintah Republik

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, hal.,11.

Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Peralihan hak dengan cara pewarisan biasanya dilakukan karena pemilik tanah tersebut telah meninggal atau dapat disebut sebagai pewaris, sedangkan peralihan hak atas tanah dengan pemindahan dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, atau hibah. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.<sup>4</sup> Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan, dan Perkebunan.<sup>5</sup>

Dalam pasal 4 ayat (2) UUPA, menyebutkan bahwa kewenangan dalam hak atas tanah yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruangan yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. 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 2 (dua) hal penting untuk dicermati, yaitu :<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hal., 21.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hal., 82.

<sup>6</sup> J. Andy Hartanto, Hukum Pertanahan, 2013, *Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justisia, Surabaya, hal., 10.

- 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 hukum desa gar 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 peralihan hak atas tanah tersebut tidak didukung (jamiann) dari kepala suku/Masyarakat hukum desa, maka perbuatan tersebut dianggap perbuatan yang tidak terang, tidak sah dan tidak berlaku bagi pihak ketiga.

Tanah menjadi kebutuhan utama bagi Pemerintahan Desa salah satunya yaitu Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa merupakan tanah milik negara yang dikelola oleh Pemerintah/Perangkat Desa. Menurut Pemendagri No. 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 dengan dokumen kepemilikan yang sah atas nama Desa. Sehingga

dapat diambil pengertian bahwa tanah bengkok memiliki unsur-unsur sebagai berikut :<sup>7</sup>

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

Tanah Kas Desa yang menjadi kekayaan desa dikelola dan dimanfaatkan oleh perangkat desa untuk keberlangsungan Masyarakat sesuai dengan peraturan peraturan Bupati/Walikota. Pemendagri No. 4 Tahun 2007 Tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak boleh dilakukn pelepasan hak kepemilikannya kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Pelepasan hak tanah desa tidak dapat dilakukn tanpa adanya ganti rugi yang sesuai dengan harga tanah pada saat itu. Kemudian uang dari ganti rugi tersebut harus digunakan untuk membeli tanah lagi di desa setempat tersebut, namun kegiatan sewa menyewa atas tanah bengkok kemungkinan akan tetap terjadi pada tanah bengkok. Hal tersebut dikarenakan salah satu sumber pendapatan desa berasal dari tanah-tanah bengkok tersebut, dapat dilihat dari Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan

---

<sup>7</sup> Eman Ramelan, 1999, *Keberadaan tanah bengkok atau Ganjaran dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, Yuridika Vol 14, hal., 111.

Daerah pasal 212 ayat (3) huruf a yaitu pendapatan asli desa salah satunya berasal dari tanah-tanah kas desa.

Dalam sistm UUPA Tanah Kas Desa termasuk dalam jenis tanah yang memiliki hak pakai (Khusus), yaitu hak pakai atas nama negara yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintahan, salah satunya yaitu pemerintah desa, system hak pakai tersebut memiliki jangka waktu tertentu dan juga harus didaftarkan guna mendapat kepastian hukum, hal tersebut supaya desa mendapat sumber pendapatan dalam penyelenggaraan pemerintah desa. Pengelolaan tanah, kebanyakan dilakukan dengan proses sewa menyewa kepada warga Masyarakat desa. Sewa menyewa dapat dilakukan melalui 2 (dua) jenis cara yaitu dengan sewa menyewa antar perangkat desa yang memiliki hak pakai atas tanah bengkok dengan warga Masyarakat (individu dengan individu lain) dan cara selanjutnya dilakukan melalui proses lelang. Proses lelang biasanya dilakukan pada objek tanah bengkok yang tidak memiliki tuan atau keterbatasan perangkat desa dengan jumlah tanah bengkok yang lebih banyak.

Dalam pasal 1320 KUH Perdata Menyebutkan bahwa Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disepakati oleh para pihak tersebut. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap

maupun yang bergerak. Dari pengertian tersebut dapat ditemukan unsur-unsur sewa menyewa sebagai berikut :<sup>8</sup>

- 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.

Di dalam KUH Perdata tidak menyebutkan secara tegas dan jelas mengenai bentuk sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam lisan maupun tertulis.

Perjanjian sewa menyewa tanah desa biasanya dilakukan oleh kepala desa atau bisa dilakukan oleh perangkat desa yang menjabat pada saat itu dengan Masyarakat desa. Di sini Kepala desa dan pemerintah desa berperan sebagai yang menyewakan tanah kas desa melalui BPD (Badan Permusyawaratan Desa) untuk disewakan kepada Masyarakat desa. Dalam Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok atau tanah kas desa di kelurahan Pedak Kecamatan Sulang kabupaten Rembang dilakukan dengan 2 jenis cara yaitu masing-masing perangkat desa sebagai pemegang hak pakai

---

<sup>8</sup> Salim H.S,2015, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke-5, Sinar Grafika:Jakarta, hal., 58-59

tanah Kas Desa dengan Masyarakat desa dan yang kedua dilakukan secara lelang. sewa menyewa antara masing-masing perangkat sebagai pemegang hak pakai tanah bengkok dengan warga desa sebagai penyewa sering menimbulkan Permasalahan hukum, hal tersebut dikarenakan waktu sewa yang lama membuat pihak kedua sebagai penyewa seringkali lupa dalam melaksanakan pembayaran Kembali

Tanah bengkok atau tanah kas desa menurut UUPA merupakan sebagai hak pakai (khusus) yang diberikan oleh negara kepada instansi tertentu dan dengan jangka tertentu. Tanah Bengkok dalam system agrarian tepatnya di provinsi jawa disebut sebagai tanah Garapan milik desa, tanah tersebut tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa, namun tanah tersebut dapat disewakan oleh mereka yang mendapat hak untuk mengelolanya. Menurut penggunaannya tanah bengkok dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:<sup>9</sup>

- a) Tanah Lungguh, yaitu Tanah yang menjadi hak perangkat/pamong desa sebagai kompensansi gaji yang tidak mereka terima.
- b) Tanah kas desa, yaitu tanah yang dikelola oleh perangkat/pamong desa yang masih aktif untuk mendanai Pembangunan infrastruktur atau keperluan desa pada umumnya.
- c) Tanah Pengarem-arem, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat desa /pamong desa yang telah purnabakti atau memasuki masa pensiun untuk

---

<sup>9</sup> Maurer, Jeane Luc, 1994, *Pamong Desa or Raja Desa? Wealth, Status and Power of Village officers in Antol*, H. and cederroth.s (ed) *leadership in java : gentle hints*, authoritarian rule routledge, & Curzon app, hal., 105-106.

di garap sebagai jaminan hari tua dan setelah meninggal dunia maka tanah tersebut di kembalikan pengelolanya kepada pemerintah desa.

Dari ketiga jenis tanah tersebut tidak semua perangkat desa memiliki hak pakai atas tanah-tanah tersebut dengan sama. Tanah yang telah menjadi hak milik suatu desa harus didaftarkan untuk mendapat kepastian hukum dengan tujuan desa tersebut mendapat sumber penghasilan guna penyelenggaraan pemerintahan desa. Penyewaan tanah bengkok atau tanah kas desa sering dilakukan oleh Masyarakat desa setempat guna memenuhi kebutuhan hidup mereka, penyewaan tidak menjadikan si penyewa maupun kepala desa atau perangkat desa sebagai pemilik hak atas tanah tersebut. Kedudukan mereka hanya sebagai pemakai atau Hak pakai atas tanah tersebut. Kenyataannya dalam pelaksanaan sewa menyewa kebanyakan warga desa tidak menegnal yang Namanya dengan perjanjian tertulis. Didalam praktik sewa menyewa tanah Kas desa tidak sedikit yang menggunakan perjanjian lisan dan perjanjian menurut hukum islam. Di dalam hukum islam akad sewa menyewa di kenal dengan sebutan akad Ijarah yaitu akad pemindahhan hak guan manfaat suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (Ujrah), tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>10</sup> Didalam Al-Qur'an dan Hadist juga telah dijelaskan mengenai praktik ijarah diantaranya terdapat pada surat:

- a. Al-Baqarah 233

---

<sup>10</sup> Yazid Afandi, 2009, *Fiqih Muamalah*, Lagoung Putaka : Yogyakarta, hal., 179.

إِذَا عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ فَلَا أَوْلَادَكُمْ تَسْتَرْضِعُوا أَنْ أَرَدْتُمْ وَإِنْ  
بِالْمَعْرُوفِ آتَيْتُمْ مَا سَلَّمْتُمْ

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

b. Al-Qashash 26

اسْتَأْجَرْتَ مِنْ خَيْرٍ إِنَّ اسْتَأْجِرْهُ أَبَتِ يَا إِحْدَاهُمَا قَالَتْ  
الْأَمِينُ الْقَوِيُّ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai 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.”

c. HR. Imam Muslim, Shahih Muslim, Juz V, Bab Akad, hal 530

فنهى الزرع من السواقي على بما الأرض نكرى كنا  
ان وامرنا ذلك عن وسلم عليه الله صلى الله رسول  
فض او بذهب بها نكر

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh di sana. Rasulullah lalu melarang cara

yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”

Didalam suatu desa tidak hanya terdapat tanah Kas Desa sebagai tanah milik negara yang dipindah tangankan kepada pihak pemerintahan desa untuk dikelola sebagai salah satu sumber pendapatan desa, didalam suatu desa juga terdapat Tanah GG (Government Ground), kedudukan tanah ini sebagai tanah milik negara yang tidak memiliki tuan. Dimana warga bebas dalam menggunakannya untu kepentingannya. Namun permasalahan yang dihadapi di sini adalah kedudukan tanah tersebut yang ada didalam wilayah desa pedak, dan tanah tersebut telah diduduki oleh satu keluarga yang bukan merupakan warga desa pedak dan penggunaan tanah tersebut digunakan untuk kegiatan yang dalam artian tidak baik sering menimbulkan keresahan dalam Masyarakat. Hingga saat ini status tanah tersebut masih tidak jelas dikarenakan dari pihak pemerintah negara tidak memberikan teguran maupun pemindahan tanah tersebut menjadi tanah kas desa, sehingga pemerintah desa pun tidak dapat memeberi teguran kepada warga tersebut.

Dari paparan diatas penulis menemukan Urgensi yang sering ditemukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok atau tanah kas desa tepatnya di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang tersebut diantaranya yaitu wanprestasi, sehingga menyebabkan pihak penyewa yaitu warga Masyarakat dan pemilik hak pakai tanah bengkok yaitu perangkat desa kerap mengalami kesalah pahaman diantara keduanya. Selain Urgensi diatas permasalahan lain yang hngga saat ini belum terpecahkan yaitu adanya Tanah

GG (Governor Ground), Tanah GG merupakan tanah kosong atau tanah yang belum memiliki tuan. Tanah GG statusnya menjadi tanah milik negara. Tanah GG yang berkedudukan di Desa Pedak digunakan oleh warga sebagai Warkop tanpa adanya konfirmasi dengan pihak terkait, sehingga menimbulkan banyak spekulasi buruk di Masyarakat.

Penelitian mengenai Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dilakukan untuk mendapat informasi Adanya Wanprestasi dalam penyewaan tanah bengkok, yang disebabkan karena pihak kedua tidak memahami proses dan syarat perjanjian yang telah disampaikan secara lisan pada sesi lelang tanah bengkok oleh kepala desa. Berdasarkan paparan diatas penulis ingin mengkaji lebih lanjut mengenai, **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA (Studi Kasus Di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang diatas penulis tertarik untuk merumuskan permasalahann sebagai berikut :

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa yang terdadi di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten rembang?
2. Apa saja hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa beserta Solusi apa yang dapat digunakan untuk memimalisasi hambatan tersebut?

### **C. Tujuani Penelitian**

Tujuan dari penelitian dalam penulisan proposal ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis proses serta prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam pelaksanaan perjanjian dan menemukan Solusi untuk hambatan dalam proses pelaksanaan perjanjian tersebut.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun praktis, Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya dalam bidang hukum pertanahan dalam pengelolaan kekayaan desa yang diatu di dalam Peraturan Pemerintah Dalam Negri (PEMENDAGRI) No. 4 tahun 2007, supaya tercapai tertib Administratif Pertanahan.

#### **2. Manfaat Praktis**

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat menyumbangkan ilmu dan masukan bagi para pihak yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dan dapat memberi Solusi bagi urgensi yang ada dalam pelaksanaan perjajian tersebut.

## E. Terminologi

### 1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis berasal dari kata “tinjauan” dan “yuridis. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.<sup>11</sup>

Sedangkan “Yuridis” menurut kamus hukum berasal dari kata “yiridisch” yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.<sup>12</sup> Yuridis memiliki arti hukum yang sah oleh pemerintah. Seluruh aturan yuridis bersifat baku dan mengikat semua orang diwilayah hukum tersebut berlaku. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa untuk memahami suatu pendapat dari segi hukum.

### 2. Sewa-Menyewa

Sewa Menyewa memiliki arti sebagai perjanjian timbal balik. Menurut Subekti, Sewa menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian benda tersebut pada waktu-waktu yang ditentukan.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Surayin, 2005, Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia, Yrama Widya: Bandung, hal.,10.

<sup>12</sup> Marwan, SM., 2005, dan Jimmy, P., Kamus Hukum, , Realty publisher: Surabaya, hal.,10.

<sup>13</sup> Subekti, 1975, Aneka Perjanjian, Bandung, Hal.,48.

Dalam fiqih islam sewa menyewa di sebut dengan Ujjarah. Al-ijarah menurut Bahasa berarti “al-ajru” yang berarti al-iwadu (ganti) oleh sebab itu as-sawab (pahala) dinamai ajru (upah), sedangkan menurut istilah al-ijarah ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.<sup>14</sup> Sehingga dapat disimpulkan bahwa ijarah memiliki makna sebagai akad pemindahan hak guna atau manfaat ata suatu benda atau jasa dalam kurun waktu tertentu dengan system pembayaran upah sewa (ujrah) dari pihak penyewa kepada pemilik benda atau jasa yang telah menyewakan, sewa menyewa dilakukan tanpa diikuti pemindahan hak milik atas benda atau jasa itu sendiri.

Sewa-menyewa sama halnya dengan jual-beli dan perjanjian lainnya, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang konsensual yang artinya sudah sah serta mengikat pada waktu terucapnya kata deal, sepakat, atau sah dalam perjanjian sewa menyewa atas suatu benda atau jasa tertentu.

### 3. Perjanjian

Perjanjian sering diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh 2 (dua) pihak atau lebih dan saling mengikatkan diri antara satu dengan yang lain, untuk mencapai satu perikatan yang menguntungkan kedua pihak. Dalam Buku III KUH Perdata yang membahas tentang perikatan, bahwasannya suatu perikatan merupakan suatu dasar yang melahirkan suatu perjanjian, Dimana perjanjian memiliki sifat terbuka.

---

<sup>14</sup> Dwiainii Kertikasari,i “Sewai Menyewai dalam Hukumi Islam”,i <https://pkebs.feb.ugm.ac.id/2018/10/25/sewa-menyewa-dalam-hukumi-islam/#:~:text=Dalam%20fiqh%20Islam%20disebut%20sewa,lain%20dengan%20suatu%20ganti%20i%20pembayaran,> 02 Oktober 2024 pk1.11.20

Sifat terucua dari perjanjian itu sendiri memiliki arti yaitu setiap orang bebas dalam melakukan atau mengadakan suatu perjanjian mengenai semua hal, baik yang sudah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau pun tidak. Perjanjian dikatakan sah apabila kedua pihak menyetujui seluruh isi yang ada didalam perjanjian. Perjanjian mengikat para pihak Ketika terucap kata sepakat, setelah terucap kata sepakat isi dalam perjanjian akan menjadi sebuah undang-undang bagi mereka yang terikat dalam suatu perjanjian tersebut. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang ada dalam perjanjian maka perjanjian dianggap selesai demi hukum.

Perjanjian dalam hukum Indonesia sering disebut dengan akad. Perjanjian atau akad adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh mereka. Dalam pasal 1320 KUH Perdata disebutkan ada 4 syarat tercapainya perjanjian:<sup>15</sup>

- 1) Kesepakatan para pihak
- 2) Kecakapan para pihak
- 3) Mengenai hal tertentu yang dapat ditentuka secara jelas
- 4) Sebab/Causa yang diperbolehkan secara hukum.

Didalam islam perjanjian atau akad berasal dari kata al-aqdu yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Seperti yang telah dijelaskan menurut etimologi wahabah al-zuhali, akad berarti ikatan antar

---

<sup>15</sup> Wikipedia, *Kontrak*, <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kontrak>, diakses tanggal 11 Juli 2024 Pkl.13.45.

dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi.<sup>16</sup> Sedangkan sebagai istilah hukum islam, definisi yang diberikan untuk akad adalah pertemuan ijab dan qobul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>17</sup>

#### 4. Tanahi Bengkok

Dalam system agrarian di pulau jawa adalah lahan Garapan desa. Tanah bengkok tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa tapi boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Menurut penggunaannya, tanah bengkok dibagi menjadi tiga kelompok :<sup>18</sup>

- 1) Tanah Lungguh→menjadi hak pamong desa untuk menggarapnya sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima
- 2) Tanah Kas Desa→dikelola oleh pamong desa aktif untuk mendanai Pembangunan infrastuktur atau keperluan desa.
- 3) Tanah Pengarem-arem→menjadi hak pamong desa yang pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua. Apabila ia meninggal tanah ini dikembalikan pengelolaannya kepada pihak desa.

#### 5. Tanahi GGi (Governori Ground)

---

<sup>16</sup> Syamsul Anwar, 2010, Hukum Perjanjian Syariah, Rajawali Pers:Jakarta, hlm.68.

<sup>17</sup> Ibid, hlm.69.

<sup>18</sup> Wikipedia, *Tanah Bengkok*, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Tanah\\_bengkok](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Tanah_bengkok), diakses pada tanggal 11 juli 2024 Pkl 13.48

UUPA No.5 Tahun 1960 menjadi landasan utama dalam mendistribusikan tanah. Di dalamnya mengatur berbagai hubungan-hubungan serta hak yang diperoleh atas tanah, hak yang diperoleh atas tanah antara lain seperti, hak milik, hak pakai, hak guna usaha, hak mendirikan bangunan, dan lain sebagainya. Tanah GG merupakan salah satu jenis tanah yang diatur dalam UUPA No. 5 tahun 1960. Tanah GG (Governor Ground) merupakan tanah kosong atau tanah yang belum memiliki tuan, yang digarap oleh Masyarakat sekitar untuk di jadikan sebagai lahan pertanian, Perkebunan atau dijadikan sebagai tempat tinggal.<sup>19</sup>

#### 6. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>20</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik disengaja maupun tidak disengaja.<sup>21</sup> Dengan kaat lain wanprestasi dapat diartuikan sebagai ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang terikat dalam sutu kesepakatan perjanjian.

## F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip, dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan

---

<sup>19</sup> Muhammad Naufal Tsabitul Azmy & Anas Fuadi, 2022, Tijakan Muhammad Baqir al-Sadr Terhadap UUPA No. 5 Tahun 1960 Tentang Distribusi Tanah GG (Governor Ground) Menjadi Hak Milik, Jurnal Pemikiran Fikih dan Uhul Fikih, Vol. 4, N0.2. hlm 1

<sup>20</sup> Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, hal., 180.

<sup>21</sup> Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers:Jakarta, hal., 74.

tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat di artikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.<sup>22</sup> Metode penelitian juga diartikan sebagai cara untuk memperoleh data secara valid dengan tujuan meneukan suatu sumber masalah dan Solusi dari suatu permasalahan.

### 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan yang telah di uraikan di atas maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam Masyarakat dengan berdasarkan norma-norma.

Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat, dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.<sup>23</sup> karena penelitian tersebut berkaitan dengan norma norma yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadist, Peraturan-Peraturan hukum yang ada di dalam Masyarakat.

### 2. Spesifikasi Penelitian

---

6. <sup>22</sup> Soejarno Soekanto, 1985, *Pengantar penelitian hukum*, UI Press : Jakarta, hal.,

105. <sup>23</sup> Zainudin Ali, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika : Jakarta, hal.,

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yang mana peneliti ini bertujuan untuk mendeskripsikan objek penelitian secara umum. Penelitian dilakukan secara deskriptif untuk mengungkap suatu masalah tertentu sebagaimana adanya, sehingga penelitian ini hanya terbatas pada pengungkapan suatu peristiwa.

Kemudian Analitis memiliki maksud untuk menganalisis menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli, dan teori-teori hukum. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis digunakan dalam penelitian ini yang bertujuan untuk mendeskripsikan proses perjanjian tanah di Kelurahan Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang serta menganalisis bagaimana hambatan serta Solusi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data Primer merupakan data yang dihasilkan dari penelitian secara langsung dengan terjun kelapangan dan melalui wawancara. Sedangkan data sekunder berasal dari studi kepustakaan melalui literatur-literatur. Sumber data Primer dalam penelitian ini di dapatkan dari wawancara dengan seretaris Desa Pedak dengan di lengkapi dengan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Berkaitan dengan penelitian ini penulis menggunakan sumber data Premier, Sekunder dan jenis data sebagai berikut :

a) Data Premier

Di peroleh dari studi lapangan secara langsung dan responden melalui wawancara. Wawancara di lakukan dengan para pihak yang terkait dan berwenang dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok tersebut.

b) Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yang sifatnya untuk melengkapi data premier yang diperoleh melalui penelitian lapangan, data-data tersebut diantaranya :

- 1) Al-Qur'an
- 2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum perdata (KUH Perdata)
- 4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria
- 5) Pemendagri No. 4 Tahun 2007 Tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa.

Data Sekunder tersebut kemudian dibagi ke dalam 3 (tiga) bahan hukum:

1) Bahan Hukum Premier

Bahan hukum yang bersifat mengikat dan merupakan sumber hukum utama yang dapat berdiri sendiri. Bahan hukum premier sendiri terdiri dari Peraturan Perundang-undangan, Yurisprudensi, serta Perjanjian Internasional.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang dijadikan pendukung bagi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder pada umumnya terdiri dari buku-buku yang diperoleh dari para ahli, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, serta kasus-kasus yang berkaitan dengan topik yang ada pada penelitian.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, dan kamus Bahasa Inggris.

## 5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil Lokasi penelitian di Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang. Pihak-pihak yang menjadi subjek dalam penelitian ini yaitu sekretaris Desa serta warga Masyarakat yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok yang menjadi hak pakai oleh perangkat desa.

Penelitian dilakukan dengan pengambilan sampel surat perjanjian dan surat lelang tanah bengkok serta hambatan yang dialami selama pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dan pelaksanaan lelang, dan jumlah harga serta luas dan lebar tanah yang dijadikan objek dalam sewa menyewa tanah bengkok.

## 6. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi lapangan maupun studi kepustakaan pada dasarnya berupa paparan data yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah semua data terkumpul kemudian akan dituangkan dalam uraian yang logis dan sistematis.

Kemudian Langkah selanjutnya melakukan analisis untuk memperoleh penyelesaian masalah yang jelas, kemudian di simpulkan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus. Tujuan dari analisis data ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di kelurahan pedak, kecamatan sulang, kabupaten rembang dengan pihak yang berwenang dan selanjutnya memberi Solusi-solusi mengenai hambatan yang terjadi selama proses perjanjian tersebut.

#### **G. Sistematika Kepenulisan**

Sistem Kepenulisan pada penulisan hukum ini mengacu pada buku pedoman hukum skripsi pada program studi Sarjana Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, penulisan hukum ini terdiri dari 4 bab yang setiap babnya memuat pembahasan yang berbeda-beda akan saling berhubungan. Secara lengkap sistematika penulisan ini sebagai berikut :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum Proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok yang berisikan pengertian sewa menyewa, perjanjian, tanah bengkok, dan hambatan- dalam proses pelaksanaan.

### BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya, yaitu prosedur proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di kelurahan pedak, kecamatan sulang, akabupaten rembang, dan penyelesaian hambatan seperti penataan administrative yang kurang efektif dan terjadinay wanprestasi.

### BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini memuat dan saran dari hasil penelitian, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atau hasil penelitian.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Perjanjian adalah “Persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”.<sup>24</sup> Kamus Hukum Menjelaskan bahwa perjanjian adalah “Persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat Bersama”. Menurut pasal 1313 KUH Perdata, Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan Dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>25</sup>

Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa untuk terwujudnya suatu perjanjian harus ada setidaknya 2 pihak yang saling mengikatkan dirinya untuk mencapai suatu kesepakatan. Perjanjian yang telah disepakati oleh 2 pihak akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian.

Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji

---

<sup>24</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka:Jakarta, hal.458

<sup>25</sup> Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta:Jakarta, hal.363.

untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>26</sup> Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan Perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menurut pelaksanaan janji itu.<sup>27</sup> Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu bubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>28</sup>

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan\ terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur Persetujuan.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Si Manis, “15 Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli Lengkap”, <https://www.pelajaran.co.id/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli/>, 12 Agustus 2024 pkl. 10.45.

<sup>27</sup> Muhamad Irwan Ramadhan, “Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli dan Syarat Perjanjian”, [https://www.kompasiana.com/irwanramadhan/624e6733c66826222b505b72/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli-dan-syarat-sah-perjanjian?page=2&page\\_images=1](https://www.kompasiana.com/irwanramadhan/624e6733c66826222b505b72/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli-dan-syarat-sah-perjanjian?page=2&page_images=1), 12 Agustus 2024 pkl.10.35.

<sup>28</sup> Prof. Dr. H. Sudiarto, SH., M.Hum., 2021, Pengantar Hukum Lelang Indonesia, Kencana:Jakarta, hlm.3.

<sup>29</sup> Mariam darus, 2005, KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan , PT. Almani Bnadung, hal. 89(Selanjutnya disebut Mariam I)

Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban.<sup>30</sup> Kemudian Adapun wujud perjanjian, wujud perjanjian diantaranya sebagai berikut:

a. Perjanjian Tertulis

Perjanjian tertulis merupakan perjanjian antara pihak yang memasukkan ketentuan tertulis yang menjadi kesepakatan dan mengikat. Perjanjian tertulis dapat berupa akta autentik dan akta dibawah tangan. Perjanjian tertulis dapat dijadikan sebagai bukti di pengadilan oleh kedua pihak apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang telah menjadi kesepakatan keduanya.

b. Perjanjian tidak tertulis (lisan)

Perjanjian lisan tidak mengikat secara hukum, hal tersebut dikarenakan tidak adanya bukti yang dapat memperkuat di pengadilan. Bukti lisan tidak dapat dijadikan sebagai bukti dalam suatu perjanjian. Oleh sebab itu perjanjian lisan sangat bergantung pada I'tikad baik para pihak dan kejujuran untuk saling percaya dalam menjalankan perjanjian. Apabila dalam pelaksanaannya terdapat wanprestasi, maka cara untuk menyelesaikannya yaitu dengan musyawarah oleh para pihak untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

---

<sup>30</sup> J. J. Satrio 1995, Perikatan yang lahir dari perjanjian, Bukui I, PT. Citrai Adityai Bakti: Bandung, hal. 5.

Pada dasarnya perjanjian melahirkan hak dan kewajiban dari kesepakatan yang telah tercapai oleh para pihak. Hak dan kewajiban tersebut dapat dicapai dengan perjanjian secara tertulis maupun secara lisan.

Didalam hukum islam akad berasal dari kaatnal-aqdu, yang memiliki arti mengikat, menyambung, atau menghubungkan. Menurut etimologi wahbha al-zuhaili, akad berarti “ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun secara maknawi, satu segi maupun dua segi”.<sup>31</sup> Akad merupakan pertemuan antara ijab dan qobul yang mengakibatkan timbulnya sebab dan akibat hukum. Ijab sendiri adalah penawaran yang diucapkan oleh salah satu pihak, dan qobul merupakan persetujuan atau kesepakatan antara kedua pihak. Akad tidak akan terjadi apabila pernyataan dari pihak yang saling terikat tidak mendapat persetujuan atau kesepakatan. Didalam suatu perikatan juga terdapat macam-macam perjanjian yang terdiri dari enam macam:<sup>32</sup>

a. Berdasarkan Hak dan Kewajiban

Hal tersebut dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Misalnya perjanjian pada sewa menyewa. dalam hak dan kewajiban tersebut terdapat perjanjian satu pihak yang menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada satu pihak saja, hal tersebut dapat dilihat dari perjanjian sewa menyewa yang menggunakan hak pakai.

b. Berdasarkan Keuntungan yang di Peroleh

---

<sup>31</sup> Syamsul Anwar, 2010, Hukum Perjanjian Syariah, Rajawali Pers:Jakarta, hlm.68.

<sup>32</sup>Op Cit, hlm.3

Hal ini dilihat dari keuntungan yang diperoleh para pihak yang saling mengkitakan dirinya dalam satu perjanjian. Pada dasarnya perjanjian harus menilbulkan keuntungan oleh kedua pihak. Dalam jenis peranjiajn ini terdapat dua jenis perjanjian yaitu perjanjian Cuma-Cuma yang keuntungan hanya didapatkan oleh oleh salah satu pihak saja, misalnya adalah perjanjian pada hibah dan perjanjian asas beban dari suatu asas prestasi yang terdapat dari pihak yang satu selalu mendapat kontrak prestasi dari pihak lainnya dan diantara kedua prestasi tersebut terdapat hougannya menurut hukum.

c. Berdasarkan Nama dan Pengaturan

Hal ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum dalam pasal 1319 KUH Perdata dan artikel 1355 NBWB. Terdiri dari perjanjian nominaat (bernama) yang merupakan semua perjanjian, baik yang Bernama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan nama khusus, tunduk pada ketentuan umum dalam bab ini dan baba selanjutnya serta perjanjian innominaat (tidak bernama) yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang, dalam Masyarakat.

d. Berdasarkan Tujuan Perjanjian

Hal ini didasarkan pada unsur-unsur perjanjian yang terdapat didalam perjanjian tersebut, yaitu:

- 1) Perjanjian kebendaan, perjanjian hak atas benda dialihkan atau dialihkan kepada pihak lain.

- 2) Perjanjian Obligator, perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak yang mengikatkan dirinya.
- 3) Perjanjian liberatoir, kesepakatan para pihak akan lepas dari kewajiban yang ada. Contohnya pembebasan utang (pasal 1438 KUH Perdata).
- 4) Berdasarkan cara terbentuknya atau lahirnya, perjanjian yang terbentuk karena danya kesepakatan kedua belah pihak pada saat melakukan perjanjian.
- 5) Berdasarkan dari bentuknya, dapat dilihat dari:
  - a. Perikatan Bersyarat adalah kewajiban yang terkandung pada suatu kejadian yang akan datang, yang masih belum pasti atau tidak akan terjadi.
  - b. Perikatan yang digantungkan pada suatu ketepatan waktu, berupa pada lejadian yang belum terjadi
  - c. Perikatan yang memperbolehkan memilih (alternatif), adalah perjanjian dengan dua tau lebih kewajiban yang menyerahkannya pada kebijaksanaan debitur.
  - d. Perikatan Tanggung Menanggung adalah sutu perjanjian Dimana beberapa orang menjadi debitur Bersama dan berurusan dengan satu debitur atau sebaliknya. Beberapa orang secara Bersama-sama berwenang untuk mengumpulkan klaim,

namun dalam praktiknya, penyebaran seperti itu saat ini jarang terjadi.<sup>33</sup>

Didalam Hukum islam sendiri salah satu jeni perjanjian yaitu ada pada perjanjian sewa menyewa disebut dengan Ijarah, secara lughawi ijarah sendiri berarti upah. Sedangkan secara istilah ijarah sendiri memiliki arti sebagai 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.<sup>34</sup> Secara etimologi Ijarah memiliki arti sebagai Masdar yang berasal dari kata (ajarayajiru), yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi dari sebuah pekerjaan. Ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun bentuk upah mengupah merupakan salah satu bentuk juga dari akad atau perjanjian muamalah yang telah disyariatkan dan dianjurkan dalam islam.

Dalam Perjanjian terdapat 3 unsur pokok yang mendasar. Unsur pokok yang mendasar tersebut yaitu Essensialia, Naturalia, Aksidentalialia.

- 1) Essensialia

Essensialia merupakan unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian, agar perjanjian itu sah dan ini merupakan syarat sahnya perjanjian.

---

<sup>33</sup> R. Subwkti, 1982, Aneka Perjanjian, Bandung:Alumni, hlm.35.

<sup>34</sup> Yazid Afandi, Loc. Cit., hlm.179

## 2) Naturalia

Naturalia adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian.

## 3) Aksidentalialia

Unsur Aksidentalialia artinya unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas di dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya, jika terjadi perselisihan, para pihak telah menentukan tempat yang di pilih.<sup>35</sup>

Perjanjian bersifat mengikat bagi para pihak yang telah mengikatkan dirinya. Umumnya para pihak akan memasukkan klausa kerahasiaan dalam perjanjiannya, Dimana para pihak yang terikat harus menjaga kerahasiaan masing-masing pihak kerahasiaan para pihak memiliki perlindungan hukum, oleh karena itu apabila salah satu pihak menyebarkan kerahasiaan pihak lain maka akan mendapat akibat hukum baginya. Namun apabila dalam perjanjian tidak termuat klausa kerahasiaan maka para pihak tidak wajib untuk menjaga rahasia para pihak yang terkait.

## 2. Lahirnya Perjanjian

Dalam Kitab Hukum Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terdapat asas konsensualisme yang memiliki arti perjanjian yang terbentuk

---

<sup>35</sup> adminwebsite, “Syarat-Syarat Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian”, <https://www.lawyersclubs.com/syarat-syarat-perjanjian-dan-unsur-unsur-perjanjian/>, 12 Agustus 2024 pkl.12.10.

dari adanya kata sepakat dan sah. Oleh karena itu untuk melahirkan suatu perjanjian hanya butuh adanya kesepakatan dan kata sah dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun menurut para ahli hukum, asas konsensualisme ini harus disempurnakan dengan pasal 1320 KUH Perdata, yaitu pada pasal yang mengatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Suatu perjanjian akan terbentuk apabila tercapai kesepakatan para pihak untuk melakukan prestasi. Isi dalam perjanjian yang menjadi kesepakatan oleh para pihak menjadi undang-undang bagi mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut. Lahirnya perjanjian tidak hanya pada kesepakatan para pihak namun juga didasari pada itikad baik, serta berpegang teguh pada apa yang menjadi kesepakatan para pihak.

Salim H.S menyatakan pendapat mengenai teori yang membahas lahirnya suatu perjanjian yaitu:

a. Teori Pernyataan

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi pada penerima, kesepakatan selesai. Kelemahan pada teori ini yaitu sangat teoritis karena berasumsi bahwa perjanjian akan terjadi secara otomatis.

b. Teori Pengiriman

Teori ini berpendapat bahwa perjanjian terbentuk Ketika penerima penawaran mengirimkan pesan. Kelemahan dari teori ini tidak jauh beda dengan teori pernyataan.

c. Teori Pengetahuan

Teori ini berpendapat bahwa perjanjian terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya penerimaan, namun penerimaan belum diterima oleh pihak penerima. Kelemahan teori ini adalah para pihak tidak menegatui bahwa perjanjian tersebut sudah diterima atau belum.

d. Teori Penerimaan

Teori ini mengasumsikan bahwa perjanjian terjadi bahwa perjanjian terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima tanggung jawab dari pihak yang lain.

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Didalam pasal 1320 KUH Perdata menentukan adanya 4 (empat) syarat sah dalam perjanjian yaitu pertama, adanya kesepakatan para pihak bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kedua adanya kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, ketiga suatu hal tertentu, keempat suatu sebab (causa) yang halal.

Persyaratan diatas berkaitan dengan subjek maupun objek dari perjanjian. Persyaratan pertama dan kedua berkaitan dengan subjek dari perjanjian atau bisa disebut juga dengan syarat subjektif. Sedangkan untuk persyaratan yang ketiga dan keempat berkaitan dengan objek dari perjanjian atau disebut sebagai syarat objektif. Perbedaan diantara kedua persyaratan tersebut terletak pada akibat hukumnya, apabila terjadi suatu

permasalahan dalam perjanjian, sehingga perjanjian dapat berakhir demi hukum. Apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif maka perjanjian akan batal dan berakhir demi hukum, sedangkan apabila yang tidak terpenuhi adalah syarat subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian belum atau tidak dibatalkan oleh pengadilan, maka perjanjian tersebut masih terus berlaku. Berikut dibawah dijelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu:

a. Kesepakatan para pihak

Kata sepakat dalam suatu perjanjian pada dasarnya merupakan persesuaian serta pertemuan kehendak para pihak yang mengkaitkan dirinya dalam suatu perjanjian. Cara untuk tercapainya suatu perjanjian tersebut dapat dilakukan melalui, yang pertama kesepakatan dengan menggunakan akta autentik dan akta dibawah tangan, kemudian yang kedua meskipun undang-undang tidak mengatur secara tegas, namun dalam pasal 1320 jo pasal 1338 KUH Perdata mengatur ketentuan-ketentuan tersebut, dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa tidak ada ketentuan dalam undang-undang yang mengatur cara seseorang melakukan persetujuan.

Suatu perjanjian dapat dikatakan cacat hukum atau kesepakatan dianggap tidak terjadi apabila terdapat hal-hal diantar berikut yang pertama yaitu adanya unsur paksaan, setiap Tindakan yang tidak adil atau adanya ancaman yang menghalangi kebebasan dalam melakukan perjanjian para pihak maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai

Tindakan pemaksaan. Dalam hal ini, setiap perbuatan yang bersifat mengancam dan melanggar undang-undang maka kesepakatan tidak akan dilanjutkan. Sebagaimana telah diatur dalam pasal 1321 KUH Perdata, bahwa tidak ada suatu persesuaian yang mempunyai kekuatan dalam hal apapun apabila diperoleh dari suatu paksaan atau penipuan.

Dari Penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa penipuan terdiri dari 4 (empat) unsur yaitu:

- 1) Merupakan Tindakan yang bermaksud jahat, terkecuali apabila ada unsur ketidaksengajaan dalam menginformasikan kecacatan suatu benda yang menjadi objek perjanjian.
- 2) Dilakukan sebelum kesepakatan terucap atau sebelum perjanjian disetujui
- 3) Memiliki niat supaya pihak lain dapat menyetujui perikatan tersebut.
- 4) Tindakan yang dilakukan semata-mata untuk niat jahat

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kesepakatan tersebut dianggap tidak terjadi apabila terdapat hal-hal diatas dan perikatan dianggap selesai demi hukum

b. Kecakapan para pihak

Syarat sah perjanjian yang kedua yaitu kecakapan para pihak yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Dalam syarat ini terdapat percampuran antara istilah perikatan dan perjanjian. Kemudian dalam pasal 1329 Kitab Hukum Undang-Undang Perdata KUH Perdata

menyatakan bahwa setiap orang dalam cakap. Kemudian di pasal 1330 menyatakan juga bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian

Pasal 1330 KUH Perdata mengatur bahwa orang yang tidak cakap, diantaranya yaitu:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang berada dibawah pengampuan
- 3) Orang Perempuan yang dalam pernikahan, namun setelah diundangkannya Undang-undang No. 1 Tahun 1974 pasal 31 ayat (2) menyebutkan bahwa Perempuan dalam perkawinan dianggap cakap hukum.

Selanjutnya dikatakan belum dewasa menurut pasal 1330 KUH Perdata yaitu mereka yang belum mencapai umur 21 tahun. Seseorang dikatakan sudah dewasa apabila telah mencapai umur 21 tahun ke atas dan telah menikah. Dalam perkembangannya ukuran seseorang dikatakan dewasa, diatur dalam pasal 47 dan 50 Undang-Undang No. 1 tahun 1974 yang menyatakan bahwa seseorang dikatakan dewasa ketika berada dibawah dalam kekuasaan orang tua atau wali sampai umur 18 tahun.

Selanjutnya Mahkamah Agung mengeluarkan putusan No. 447/Sip/1976 tanggal 13 Oktober 1976 menyatakan bahwa dengan berlakunya UU No. 1 Tahun 1974, maka batas seseorang ada dibawah kekuasaan Orang tua atau perwalian adalah 18 Tahun (Wanita), dan 21

tahun (Pria). Kemudian Dalam Perkembangannya, negara-negara yang ada di wilayah Amerika Serikat telah bersepakat bahwa kedewasaan seseorang di ukur dari umur mereka yang telah mencapai 18 tahun, hal ini mencakup bagi baik wanita maupun pria.

Selanjutnya seseorang yang telah dewasa namun dikatakan tidak cakap dalam melakuan perjanjian, dilihat jika yang bersangkutan masih berada dibawah pengampuan orang tua atau wali. Seseorang yang telah mencapai umur dewasa bisa menjadi dibawah pengampuan orang tua atau wali ketika seseorang tersebut mengalami kondisi mental atau gila, mengalami cacat tubuh, orang yang memilik kondisi demikian tidak dapat melakukan perjanjian karena hal tersebut dapat merugikan dirinya. Kemudian seseorang yang telah dikatakan bangkrut atau dalam kondisi kepailitan juga termasuk dalam tidak cakap melakukan perikatan maupun perjanjian tertentu, untuk mereka yang dalam kondisi demikian hanya diperbolehkan melakukan perikatan dengan mengungkapkan kepailitannya dan harus dengan sepengetahuan pihak kedua atau kuratornya.

c. Suatu Hal Tertentu

Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa suatu perjanjian harus memilik pokok barang atau objek barang. Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang artinya ada barang tertentu yang dijadikan perikatan bagi para pihak. Barang disini didalam Bahasa Belanda disebut sebagai zaak. Zaak dalam arti sempit

memiliki arti barang atau benda, sedangkan dalam arti luasnya yakni pokok persoalan. Oleh sebab itu yang menjadi objek suatu perjanjian tidak hanya terbatas pada barang atau benda saja melainkan bisa berupa jasa.

J. Satrio memberi pendapat bahwa suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi dalam perjanjian. Isi dalam prestasi tersebut harus memuat suatu hal tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Didalam KUH Perdata menerangkan bahwa barang yang dimaksud dalam perjanjian tidak harus disebutkan, asalakan nantinya dapat dihitung atau ditentukan

d. Klausula Hukum Yang Halal

Kata Klausula dalam Bahasa Belanda disebut *oorzaak* sedangkan dalam Bahasa latin disebut dengan *causa*. Klausula Hukum yang halal memiliki arti dalam sebuah perjanjian, bahwa dalam pelaksanaannya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang serta norma yang ada. Dalam pasal 1335 KUH Perdata jo 1337 KUH Perdata bahwa suatu klausula dikatakan terlarang apabila klausula tersebut bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Apabila isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang maka perjanjian tersebut tidak berlaku.

Untuk melihat apakah klausula tersebut bertentangan dengan undang-undang bukanlah merupakan hal yang mudah, karena pengertian kesusilaan sangat beragam yang isinya dapat berbeda-beda di setiap daerah, antar kelompok Masyarakat atau satu individu dengan individu

lainnya. Selain itu penilaian seseorang terhadap kesusilaan dapat berubah-ubah sesuai dengan berkembangnya zaman dan berkembangnya hukum didalam Masyarakat.

Klausula hukum yang halal dalam perjanjian yang bertentangan dengan ketertiban umum, keamanan negara, keresahan dalam Masyarakat, dikatakan sebagai masalah ketatanegaraan. Dalam konteks Hukum Perdata Internasional (HPI), klausula hukum yang halal dalam system hukum common law dikenal dengan istilah *legality* atau *public policy*, Suatu kontrak perjanjian dapat menjadi tidak sah atau illegal jika bertentangan dengan *public policy*. Meskipun sampai sekarang belum ada definisi yang jelas mengenai *public policy*.

Syarat sah dalam perjanjian objektif yang tidak lengkap. Baik lantaran sebab hal tertentu maupun karena sebab yang halal. Maka bisa berpeluang untuk terjadinya pembatalan perjanjian dari sisi hukum.<sup>36</sup>

#### **4. Asas-Asasi dalam Perjanjian**

Perjanjian diartikan sebagai perikatan kesepakatan yang dijalin oleh dua pihak atau lebih. Didalam perjanjian terdapat asas-asas yang bersumber dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dari beberapa asas yang telah diatur dalam KUHPerdata, terdapat 5 asas pokok yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya yaitu:

---

<sup>36</sup> Artikel Temanlegal, <https://artikel.temanlegal.com/syarat-sah-perjanjian/>, 12 Agustus 2024 14.00.

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)

asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan. Keberadaan asas ini diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

b. Asas Konsensualisme (*concensualism*)

Asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Keberadaan asas ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pasal tersebut menentukan bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah adanya kata sepakat atau kesepakatan antara kedua belah pihak.

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

asas yang berkaitan erat dengan akibat dari perjanjian. Asas ini mengandung arti bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak harus ditaati kedua pihak tersebut layaknya undang-undang. Asas *pacta sunt servanda* lahir dari doktrin praetor Romawi yaitu *pacta conventa servabo* yang memiliki arti saya menghormati atau menghargai perjanjian, Dalam KUH Perdata asas ini diatur dalam Pasal 1338.

d. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Berkaitan dengan niat dari para pihak dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan pihak lain dalam perjanjian maupun tidak merugikan kepentingan umum. Dalam KUHPerdara asas ini termaktub dalam Pasal 1338 yang mengatur bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan substansi perjanjian atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.

e. Asas Kepribadian (*personality*)

asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian hanya dapat untuk kepentingan perorangan saja. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1315 yang menyatakan bahwa:

*“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”.*

Selain itu asas ini juga diatur dalam Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan,

*“Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.”*

Artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan di atas bukan berate mutlak. Terdapat pengecualian terhadap asas kepribadian. Hal ini tercantum dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi:

*“Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain mengandung suatu syarat semacam itu”.*

Pasal tersebut mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Kemudian hal tersebut diperkuat dalam Pasal 1318 KUH Perdata yang tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Dengan demikian asas kepribadian dalam perjanjian dapat dikecualikan apabila perjanjian tersebut dilakukan seseorang untuk orang lain yang memberikan kuasa bertindak hukum untuk dirinya atau orang tersebut berwenang atasnya.<sup>37</sup>

## **5. Akibati Hukumi dalam Perjanjian**

### **a. Somasi**

Istilah somasi dalam Bahasa Belanda disebut *ingebrekerstelling*. Somasi diatur dalam pasal 1238 KUHPerdata dan pasal 1243 KUHPerdata. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.

---

<sup>37</sup> Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan, *“Asas-Asas Perjanjian dalam KUH Perdata”*, <https://pdb-lawfirm.id/asas-asas-perjanjian-dalam-kuh-perdata/>, 15 Agustus 2024 pkl.19.15.

Timbulnya somasi disebabkan karena debitur tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan. Ada 3 penyebab terjadinya somasi antara para pihak yang berprestasi:

- 1) Debitur melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditur mereima objek perjanjian yang keliru yang seharusnya diterima adalah sekeranjang jeruk namun debitur malah memberikan sekeranjang jambu.
- 2) Debitur tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Penyebab tidak melaksanakan prestasi sama sekali karena prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi.
- 3) Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditur setelah lewat waktu yang diperjanjikan.

**b. Wanprestasi**

Wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda “Wanprestatie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum Wanprestasi

berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.<sup>38</sup>

Wanprestasi memiliki hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah Tindakan tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Terdapat 4 akibat dari peristiwa wanprestasi Pertama, Perikatan tetap ada. Kedua, Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur. Ketiga, Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan tersebut timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Keempat, Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerdara.

### **c. Gantii Rugi**

---

<sup>38</sup> Yahya Harahap, 1986, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan ke-2, Alumni Bnadung, hal.60.

Dalam Pasal 1 Hukum Acara perdata, ganti rugi diartikan sebagai hak seseorang untuk mendapat pemenuhan atas tuntutan yang berupa imbalan dalam bentuk sejumlah uang karena ditangkap, ditahan, dan dituntut atau pun diadili tanpa alasan yang berdasarkan Undang-Undang.<sup>39</sup> Kemudian Ketentuan tentang ganti rugi juga diatur dalam Pasal 1246 KUH Perdata yang meliputi biaya, rugi, dan juga bunga. Dalam hal ini bunga dianggap sebagai segala kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan. Hal tersebut sudah diperhitungkan sebelumnya.

Pengertian Kerugian menurut R. Setiawan, adalah kerugian nyata yang terjadi karena wanprestasi, Adapun besarnya kerugian ditentukan dengan membandingkan keadaan kekayaan setelah wanprestasi dengan keadaan jika sekiranya tidak terjadi wanprestasi.<sup>40</sup>

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian sedangkan ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur.

---

<sup>39</sup> Klik Asuransiku, "Pengertian Ganti Rugi Menurut Pasal-pasal, <https://klikasuransiku.com/detailArt/id=263/cat=3>, 24 September 2024, pkl. 10.23

<sup>40</sup> R. Setiawa, 1986, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Binacipta:Bandung, hal 17

#### **d. Keadaani Memaksa**

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya perjanjian yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya. Dalam hal ini debitur tidak dapat diperalahkan dan tidak harus menanggung resiko dan tidak dapat menduga terjadinya suatu tersebut pada waktu akad perjajian dibuat. Force majeure akibat kejadian tidak terduga tersebut bisa dikarenakan terjadinya suatu hal yang diluar kekuasaan debitur yang mana keadaan tersebut bisa dijadikan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.<sup>41</sup>

Ketentuan tentang overmacht (keadaan memaksa) diatur dalam pasal 1244 KUHPerdata dan pasal 1245 KUHPerdata. Pasal 1244 KUH Perdata menyatakan bahwa “debitur harus dihukum untuk mengganti biaya kerugian dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada i'tikad buruk kepadanya.”

Selanjutnya dalam pasal 1245 KUH Perdata berbunyi: “tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya”. Ketentuan

---

<sup>41</sup> H. Amran Suadi, 2018, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Prenamedia Group: Jakarta, hal.115

tersebut memberikan kelonggaran kepada debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga, yaitu: Pertama, Adanya suatu hal yang tak terduga sebelumnya, dan yang Kedua, Terjadinya secara kebetulan dan atau. Ketiga, Keadaan memaksa.

**e. Resiko**

Didalam teori hukum dikenal suatu ajaran yang disebut dengan *resicoleer* (ajaran tentang resiko). *Resicoleer* adalah suatu ajaran, yaitu seseorang berkewajiban untuk memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian.

Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (*overmacht*). Ajaran ini dapat diterapkan pada perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak aktif melakukan prestasi sedangkan pihak lainnya pasif. Perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian yang kedua belah pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi, sesuai dengan kesepakatan yang dibuat keduanya

**6. Berakhirnya Perjanjian**

Berakhirnya suatu kontrak/ perjanjian diatur dalam Buku Ketiga Bab IV Tentang Hapusnya Perikatan dari Pasal 1381-1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Berikut akan diuraikan satu-persatu : <sup>42</sup>

1) Pembayaran

---

<sup>42</sup> Kevin Danilo, Berakhirnya Suatu Kontrak atau Perjanjian, <https://psbhfunila.org/author/kevin-danilo/>, 15 Agustus 2024 pk1.19.41.

Berakhirnya suatu kontrak/ perjanjian karena Pembayaran diatur dalam pasal 1381-1403 KUHPer. Pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Pembayaran ini dilakukan dalam bentuk uang maupun barang. Sedangkan pembayaran dalam arti yuridis tidak hanya dalam bentuk uang atau barang, tetapi juga dalam bentuk jasa.

## 2) Penawaran Pembayaran Tunai

Diikuti Dengan Penyimpanan (Konsignasi) Konsignasi diatur dalam pasal 1404-1412 KUHPer, yaitu suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar hutangnya namun pembayaran ini ditolak oleh kreditur maka kreditur bisa menitipkan pembayaran melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

## 3) Pembaruan Utang (Novasi)

Novasi diatur dalam pasal 1413-1424 KUHPer. Novasi (Pembaruan Utang) adalah persetujuan, dimana suatu perikatan telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan ditempat yang. Dalam KUHPer tidak hanya dititikberatkan pada penggantian objek perjanjian yang lama daripada perjanjian baru. Tetapi juga penggantian subjek perjanjian, baik debitur dan kreditur lama kepada debitur dan kreditur baru.

## 4) Perjumpaan Utang (Kompensasi)

Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam pasal 1425-1435 KUHPer. Yang diartikan dengan kompensasi adalah penghapusan masing-masing uang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur. Kompensasi ini dapat terjadi berdasar demi hukum atau atas permintaan kedua belah pihak.

#### 5) Percampuran Utang (Konfusio)

Percampuran utang diatur dalam pasal 1436-1437 KUHPer. Percampuran utang adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan kreditur menjadi satu. Terdapat dua cara terjadinya percampuran utang, dengan jalan penerusan hak dengan alas hak umum dan dengan jalan penerusan hak di bawah alas hak khusus.

#### 6) Pembebasan Utang

Pembebasan utang diatur dalam pasal 1438-1443 KUHPer. Pembebasan Utang adalah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur dibebaskan dari perutangannya. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang yaitu dengan cuma-cuma dan prestasi dari debitur.

#### 7) Musnahnya Barang Yang Terutang

Musnahnya barang yang terutang diatur dalam pasal 1444-1445 KUHPer, yaitu perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi prestasi yang

diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada debitur. Terdapat dua syarat yaitu musnahnya barang tersebut bukan karena kelalaian debitur dan debitur belum lalai menyerahkan kepada kreditur.

8) Kebatalan atau Pembatalan

Kebatalan atau pembatalan diatur dalam pasal 1446-1456 KUHPer. Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak yaitu adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan, tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang, dan adanya cacat kehendak. Cacat kehendak yaitu berupa kesalahan, penipuan, paksaan dan penyalahgunaan keadaan dalam membuat perjanjian.

9) Berlakunya Suatu Syarat Pembatalan

Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (diatur dalam Bab 1 pasal 1265KUHPer). Biasanya syarat pembatalan ini berlaku pada perjanjian timbal balik.

10) Lewat Waktu (Daluarsa)

Jangka waktu berakhirnya kontrak tidak ada yang sama antara satu dengan yang lainnya. Ada yang singkat dan ada juga yang lama. Penentuan jangka waktu kontrak ini adalah

kesepakatan antara kedua belah pihak. Penentuan jangka waktu ini dimaksudkan bahwa salah satu pihak tidak perlu memberitahukan tentang berakhirnya kontrak, karena para pihak telah mengetahui waktu kontrak berakhir.

Berakhirnya suatu perjanjian apabila para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian sepakat untuk mengakhiri kontrak tersebut, atau salah satu dari mereka melakukan wanprestasi. Berakhirnya perjanjian diatur dalam pasal yang berbunyi “suatu pihak yang dapat mengakhiri kontrak tersebut Dimana kegagalan untuk melaksanakan suatu kewajiban sesuai dengan kontrak tersebut mencapai pada Tingkat ketidak pelaksanaan yang benar”.

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

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

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan Huurenverhuur dan dalam bahasa inggris disebut dengan rent atau hire. 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.<sup>43</sup>

Dalam KUHPerdara sewa menyewa atau perjanjian diatur dalam pasal 1548-1600. Dalam Pasal 1548 mengatur mengenai ketentuan

---

<sup>43</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia, hal.833

perjanjian dalam sewa menyewa Dimana para pihak yang terkait dalam perjanjian sewa menyewa masing-masing memiliki hak dan kewajiban sendiri yaitu untuk menyerahkan barang dan mendapat kenikmatan atas penyerahan barang tersebut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Sewa memiliki arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sea dan menyewa berarti memakai membayar uang. Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah duatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>44</sup>

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas dapat diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa terdiri dari dua pihak yang saling terikat janji. Dua pihak tersebut terdiri pihak penyewa yang memiliki kewajiban untuk memberi uang sebagai bukti sewa atas suatu barang dan pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang atas uang sewa yang telah dibayarkan. Dalam perjanjian sewa menyewa barang tidak akan menjadi hak milik oleh pihak penyewa hal tersebut dikarena dalam perjanjian disebutkan hanya sewa menyewa Dimana pihak penyewa hanya dapat menikmati atau menggunakan barang tersebut.

Unsur yang paling mendasar dalam sewa menyewa yaitu barang, harga, dan waktu/tenggat waktu sewa. Seperti halnya jual beli sewa menyewa merupakan perjanjian yang konsesualisme, yang mana para pihak

---

<sup>44</sup> Wiryono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu, Bandung:Alumni, 1981

saling mengikatkan diri dan tercapainya kesepakatan antara para pihak. Apabila Unsur yang mendasar diatas telah tercapai itu artinya apa yang dikehendaki oleh salah satu pihak maka juga harus dikehendaki oleh pihak yang lain, dengan begitu para pihak dapat saling mengikatkan diri dan perjanjian sewa menyewa akan terjadi secara sah. Dari uraian unsur yang mendasar diatas dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dari perjanjian sewa menyewa meliputi:

- a. Adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan
- b. Adanya objek dalam sewa menyewa
- c. Tercapainya Kesepakatan antara para pihak
- d. Adanya kewajiban bagi pihak yang menyewakan untuk memberikan barang kepada pihak penyewa
- e. Adanya kewajiban bagi pihak penyewa untuk membri uang kepada pihak yang menyewakan sebai tanda pembayaran atas suatu barang yang telah disewa
- f. Didalam KUHPerdata tidak dijelaskan secara jelas dan tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis.

## **2. Sewa Menyewa Dalam Perpektif Islam**

Dalam Perspektif Islam Sewa Menyewa disebut dengan Istilah Ijarah, Ijarah Sendiri berasal dari kaat Al-Ajru yang arti menurut bahasanya ialah al-Iwadh. Menurut Ma.Tihami, al-Ijarah (sewa menyewa) ialah akad atau perjanjian yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat

sesuatu) tertentu, sehingga suatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memebikan pembayaran (sewa) tertent.<sup>45</sup>

Menurut Rahmat Syafi'i, ijarah secara bahasa adalah menjual manfaat)<sup>46</sup> sewa-menyewa kepada hak seorang petani yang mengelola sebidang tanah yang bukan miliknya, berdasarkan perjanjian yang di tandatangani antara petani dan pemilik tanah tersebut. Perjanjian tersebut memberikan hak kepadanya untuk melanjutkan pengelolaan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada tuan tanah bertindak selayaknya sesuai syarat-syarat sewa-menyewa.<sup>47</sup>

Para Ulama Mendefinisikan Istilah Ijarah dengan pengertian yang berbeda diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Menurut Hanafiyah, Ijarah ialah:

Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

b. Menurut Malikiyah dan Hanbaliyah, menjelaskan yang dimaksud dengan Ijarah ialah:

Akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat suatu yang dibolehkan, dalam jangka waktu yang diketahui, dan dengan imbalan (Ujrah).

c. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, Ijarah ialah:

---

<sup>45</sup> MA.H.Tihami, 2003, *Kamus Istilah-istilah dalam Studi Keislaman Menurut Syekh Muhammad Nawawi Al-Bantani*, Suhud Senta Utama:Serang, hal.35.

<sup>46</sup> Rahcmat Syafi'i, 2000, *Al-hadist*, Pustaka Setia:Bandung, hal.121.

<sup>47</sup> Afzalur Rahman,1095, *Economic Doctrines of Islam (Doctrin Ekonomi Isam)*, Dana Bakti Wakaf:Yogyakarta, hal. 260.

Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.”

Dari pengertian Ijarah menurut para ulama diatas ditemkan Rukun dan syaart Ijarah Sebagai Berikut:

- a. Sighat akad ijārah harus berupa pernyataan kemauan dan niat dari dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen.
- b. Kedua pihak yang melakukan kontrak harus berakal sehat, baligh, ada kesepakatan ulama bahwa akad ijārah tidak sah kecuali dilakukan orang yang berkompeten, berkualifikasi untuk menggunakan uang, memiliki kewenangan untuk berkontrak, serta harus ada kerelaan dari masing-masing pihak
- c. Manfaat, kontrak harus terdiri dari penggunaan manfaat dari sebuah asset. Syaratnya, yang harus menjadi objek ijārah adalah manfaat penggunaan aset, bukan penggunaan aset itu sendiri Manfaat harus bisa di nilai dan di niatkan untuk dipenuhi dalam kontrak, dan pemenuhan manfaat atau manfaat itu sendiri harus di perbolehkan
- d. Secara syar'i, serta kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

Adapun Syarat dalam akad ijārah.<sup>48</sup>

- a. Pihak yang Terlibat harus saling ridha

---

<sup>48</sup> Dimyauddin Djuwaini,2015, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 153-158

- b. Aset/objek sewa ada manfaatnya
- c. Manfaat tersebut dibenarkan agama/halal
- d. Manfaat tersebut dapat dinilai dan diukur/ diperhitungkan
- d. Manfaatnya dapat dibenkan kepada pihak yang menyewa
- e. Aset Objek sewa wajib dibeli pemilik objek sewa (lessor)

Dasar Hukum Ijarah dapat dilihat dalam Al-Qur'an, QS. Ath-Thalaq ayat 6, QS. An-Nahl ayat 97, QS. Al-Baqarah ayat 233.

### 3. Hak dan Kewajiban dalam Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat subjek dan objek. Subjek dari perjanjian sewa menyewa terdiri dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, sedangkan objek dalam perjanjian sewa menyewa terdiri dari barang dan harga, dimana barang yang dijadikan objek dalam perjanjian sewa menyewa tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

KUHPerdata mengatur, apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa yang meliputi:

- a) Hak dan Kewajiban bagi pihak yang menyewakan

Yang menjadi hak bagi pihak yang menyewakan adalah mendapat uang dari barang yang telah diserahkan kepada pihak penyewa yang mana harga tersebut telah disepakati dalam proses akad sewa menyewa. Sedangkan untuk kewajiban bagi pihak yang menyewakan yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang menjadi objek perjanjian kepada pihak penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara)
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara)
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara)
- 4) Melakukan Pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara)
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara)

b) Hak dan Kewajiban Penyewa

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa dalam keadaan baik dan utuh. Kemudian yang menjadi kewajiban penyewa dalam perjanjian sewa menyewa yaitu Membayar barang yang telah disewanya dalam waktu yang telah disepakati keduanya (Pasal 1560 KUHPerdara) dan menggunakan barang yang telah disewanya dengan baik.

Dari uraian Hak dan Kewajiban diatas sudah sanga jelas bahwa para pihak memiliki hak dan kewajiban dalan perjanjian sewa menyewa yang harus dipenuhi.

#### 4. Bentuk-bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

##### a. Bentuk Perjanjian

Walaupun Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam kategori perjanjian konsensual, namun didalam perundang-undangan terdapat beberapa perbedaan yaitu sebab dan akibatnya dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tertulis.

Apabila perjanjian sewa menyewa dilakukan secara tertulis, maka perjanjian tersebut secara otomatis berakhir secara hukum apabila waktu/tenggat waktu dalam perjanjian sewa menyewa telah berakhir, tanpa diperlukan adanya konfirmasi atau pemberitahuan pemberhentian atas perjanjian tersebut. Dalam perjanjian tertulis ada 3 bentuk:

##### 1) Perjanjian di bawah tangan

Perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak yang terikat didalamnya. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak yang terjalin dalam perjanjian tanpa melibatkan pihak ketiga. Namun apabila isi perjanjian disangkal oleh pihak ketiga, maka salah satu pihak atau para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa harus dapat membuktikan bahwa sangkalan dari pihak ketiga tidak dapat dibenarkan.

##### 2) Perjanjian yang disaksikan oleh notaris

Fungsi notaris disini untuk melegalisir tanda tangan dari para pihak. Kesaksian dari notaris tersebut tidak mempengaruhi kekuatan hukum dari perjanjian sewa menyewa tersebut.

### 3) Perjanjian yang dibuat dihadapan notaris

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan notaris mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi sebuah akta Autentik. Akta autentik adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat berwenang yang dimaksud. Pejabat yang dimaksudkan yaitu Notaris, PPAT, dan lain sebagainya.

#### b. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Tanah

Dalam KUHPerdat tidak jelaskan secara tegas dan terang mengenai bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh sebab itu perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah umumnya dibuat secara tertulis namun untuk perjanjian sewa menyewa tanah yang berupa tanah bengkok tak jarang juga dilakukan dengan bentuk lisan.

## 5. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam Pasal 1553, resiko atas barang ada dalam tangan si pemilik barang atau pihak yang menyewakan. Resiko yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa terhadap objek barang mengakibatkan musnahnya objek

perjanjian sewa menyewa. Musnahnya objek dalam perjanjian sewa menyewa dibedakan menjadi dua jenis yaitu:

a. Musnahnya Sebagian objek perjanjian sewa menyewa

Apabila objek musnah Sebagian maka pihak penyewa memiliki pilihan untuk melanjutkan perjanjian sewa menyewa dengan pengurangan harga sewa dan membatalkan perjanjian sewa menyewa.

b. Musnahnya perjanjian sewa menyewa secara total

Apabila objek perjanjian musnah diluar kesalahan para pihak maka perjanjian sewa menyewa gugur atau selesai demi hukum. Dalam pasal 1553 KUHPerdara menjelaskan jika selama waktu perjanjian sewa menyewa musnah akibat peristiwa diluar kesalahan para pihak atau ketidak sengajaan para pihak maka perjanjian gugur demi hukum. Musnahnya barang diartikan objek perjanjian tidak dapat digunakan lagi sebagaimana mestinya.

## 6. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Didalami KUHPerdara tidak mengatur secara tegas mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa, namun dalam pasal 1381 KUHPerdara menyebut mengenai hapusnya perikatan. Pasal 1381 KUHPerdara menjelaskan hapusnya perikatan dikarenakan beberapa hal berikut:

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipanPembaruan Utang

- 3) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 4) Percampuran Utang
- 5) Pembebasan Utang Musnahnya Barang yang Terutang
- 6) Pembatalan
- 7) Berlakunya Suatu Syarat Batal
- 8) Lewatnya Waktu.<sup>49</sup>

## C. Tinjauan Umum Tanah Bengkok

### 1. Pengertian Tanah Bengkok Menurut Hukum Adat

Dalam Sejarah pertumbuhan manusia, tempat yang mereka diami di suatu wilayah akan menjadi wilayah territorial mereka. Masing-masing dari mereka akan mendapat hak atas tanah atau wilayah yang mereka tempati hal tersebut disebut dengan *beschekking recht*. Sehingga dalam mengelola hak ulayat, tanah tersebut akan digunakan sebagai tempat tinggal atau keperluan hidup seperti Perkebunan atau pertanian yang hasilnya dapat dimanfaatkan untuk kehidupan manusia itu sendiri.

Jenis dari tanah ulayat dapat berupa tanah bengkok yang bermacam-macam jenis, seperti persawahan, tanah tegalan, tanah kering, maupaun tanah perkolaman atau tambak. Tanah bengkok menjadi hak milik bagi kepala desa dan perangkatnya, namun setelah kepala desa dan perangkatnya sudah tidak menjabag sebagai pemerintah desa maka hak pakai tanah tersebut akan Kembali ke desa dan akan menjadi hak pakai

---

<sup>49</sup> Erizka Permatasari, "10 Sebab Hapusnya Perikatan Menurut KUH Perdata", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/10-sebab-hapusnya-perikatan-menurut-kuh-perdata-cl3927/>, 11 Agustus 2024 pkl. 11.05.

kepala desa dan perangkat desa selanjutnya. Dengan ini tanah bengkok memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Tanah tersebut merupakan tanah desa
- 2) Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang menjabat sebagai pemong atau perangkat desa
- 3) Pemberian tanah tersebut memiliki Batasan waktu yaitu selama warga tersebut menjabat sebagai perangkat desa
- 4) Tujuan dari pemberian tanah tersebut sebagai upah atau ganjaran kepada mereka untuk menghidupi dirinya dan keluarganya

## **2. Tanah Bengkok menurut UUPA**

Hak tanah adat yang sebelumnya diatur dalam hukum adat, kemudian di konversi dalam ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Konversi tersebut merupakan perubahan status tanah. Konversi tanah adat tersebut diatur dalam ketentuan pasal VI menjadi hak pakai:

“Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat 1 seperti yang disebut nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai bermulainya Undang-Undang ini, yaitu: hak vruchtgebruik, gebruik, grant controuleur, bruikleen, ganggam bauntuk, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun yang juga akan ditegaskan lebih lanjut oleh Mentri 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.<sup>50</sup>

Kini Tanah Bengkok yang ada di Indonesia telah diubah menjadi hak pakai sebagaimana telah diatur dalam pasal 41 ayat (1) UNDANG-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, yaitu:

1. Hak Paki adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuai 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-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
  - c. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya,, Jakarta:Djambatan, 2005, hal.232.

<sup>51</sup> Ibid, hal.hal.17-18

### 3. Pengaturan Tanah Menurut Pemendagri No. 4 Tahun 2007

Pengaturan mengenai Tanah Bengkok dapat dilihat di Pemendagri No. 4 Tahun 2007 Tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa, Pada pasal 1 angka 10 menyebutkan bahwa “tanah desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, titisara”. Jadi tanah bengkok salah satu dari tanah yang menjadi kekayaan desa, yang disebutkan juga pada pasal 2 dan pasal 3, “Tanah bengkok merupakan Tanah Kas Desa adalah bagian dari kekayaan desa dan kekayaan desa menjadi milik desa”. Hal ini dibuktikan dengan kepemilikan dokumen atas kekayaan yang menjadi milik desa dan atas nama yang sah menjadi hak milik desa.

Kemudian pengaturan mengenai pencegahan penyalahgunaan tanah bengkok juga diatur dalam pemendagri No.4 Tahun 2007 yang tercantum pada pasal 15. Dalam pasal 15 juga termaktub makna mengenai syarat-syarat untuk menjual tanah bengkok:

- 1) Kekayaan Desa yang berupa tanah desa tidak dapat dilakukan pemindahan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum
- 2) Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud didalam ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harag yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasaran dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
- 3) Penggantian rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain dan berlokasi di desa setempat

- 4) Pelaksanaan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan kepala desa
- 5) Keputusan kepala desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat izin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur

## **D. Tinjauan Umum Mengenai Lelang**

### **1. Pengertian Lelang**

Dalam bahasa Belanda, lelang disebut vendu. Berbeda dengan bahasa Inggris, dalam bahasa Inggris istilah lelang yaitu auction. Dalam Bahasa Belanda juga ada istilah lain mengenai lelang diantaranya seperti openbare verkooping, openbare veiling, atau openbare verkoping, dalam istilah tersebut memiliki arti "lelang" atau "penjualan di muka umum". Lelang atau Penjualan di muka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan di depan khalayak ramai dimana harga barang-barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>52</sup> Selain itu, pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh Belanda menyebutkan "penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk

---

<sup>52</sup> Kementerian Keuangan RI, "Manfaat Lelang untuk Kita dan Negara Kita", <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-artikel/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html#:~:text=Lelang%20didefinisikan%20sebagai%20penjualan%20barang,yang%20didahului%20dengan%20pengumuman%20lelang,> 20 September 2024, Pk1.09.44.

ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, lelang memiliki pengertian yaitu lelang merupakan penjualan yang dilakukan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang.<sup>53</sup>

Rahmat Soemitro Berpendapat di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>54</sup> Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa syarat utama dalam lelang adalah mengumpulkan minat para peserta untuk mengadakan perjanjian jual beli maupun sewa menyewa yang menguntungkan pihak yang memiliki objek lelang.

Kemudian, Menurut Peraturan Menteri Keuangan nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan “Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat”.

Yang memiliki arti, saat ini Lelang dapat dilakukan dengan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan Lelang adalah

---

<sup>53</sup> Rachmadi Usman, Hukum Lelang (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2016) hal. 19.

<sup>54</sup> Rahmat Soemitro, Peraturan dan Instruksi Lelang, (Bandung: PT. Eresco, 1987), h.106

penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>55</sup>

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

- a. Pengumpulan para peminat
- b. Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

## **2. Dasar Hukum Lelang**

Ada beberapa peraturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

- a. Vendu Reglement (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam Staatsblaad nomor. 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 3 tahun 1941. Vendu Reglement mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- b. Vendu Instructie (Instruksi Lelang) Staatsblaad nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan staatsblaad nomor 85 tahun 1930. Vendu Instructie merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan Vendu Reglement

---

<sup>55</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

- c. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang.
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I.
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II.

### 3. Jenis-Jenis Lelang

Jenis lelang berbeda-beda tergantung dalam kategori yang dipakai, namun secara garis besar, jenis lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut:

#### a. Lelang Eksekusi

##### 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik penanggung hutang yang

tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda- benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

## 2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata, termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.<sup>56</sup>

## 3) Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam shock therapy bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru

---

<sup>56</sup> Purnama T. Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), h. 57

sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.<sup>57</sup>

#### 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

#### 5) Lelang Eksekusi Barang temuan, sitaan, dan rampasan kejaksaan/penyidik

Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya.

Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya

---

<sup>57</sup> Marihot Pahala Siahaan, Hukum Pajak Formal, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 138

penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara. Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

#### Lelang Eksekusi Fidusia

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitur cedera janji atau wanprestasi.<sup>58</sup>

#### 6) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk

---

<sup>58</sup> Ibid, hal.60

menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya

b. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Lelang jenis Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>59</sup>

c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

1) Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

Lelang sukarela/swasta adalah pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

2) Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

---

<sup>59</sup> Ibid, hal.61

Didalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika Persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

3) Lelang Online

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan tata cara sebagai berikut:

- a. Peserta lelang harus sign in (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau sign up (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain tersebut untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa data yang harus

dilengkapi dalam proses registrasi tersebut sehingga email yang didaftarkan harus valid.

- b. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
- c. Setelah aktif, peserta lelang memilih jenis objek lelang pada katalog yang tersedia.
- d. Setelah memastikan jenis objek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk mendaftarkan nomor identitas KTP dan NPWP serta mengunggah softcopy nya, dan juga mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang.
- e. Peserta lelang akan memperoleh nomor Virtual Account (VA) atau nomor rekening sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. nomor VA dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” pada ALE sesuai username masing-masing.
- f. Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah/nominan yang telah disaratkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- g. Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang dan dapat dilakukan melalui

berbagai jalur seperti ATM, sms-banking, i-banking dan teller bank.

- h. Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan penjual dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenai sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang akan digunakan untuk menawar objek lelang yang dikirimkan ke email masing-masing.
- i. Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “tawar (bid)” dalam menu “status lelang” pada ALE. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas waktu penawaran ditutup.
- j. Setelah penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh ALE dan dapat dilihat oleh peserta lelang pada ALE. Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupun peserta lelang) akan mendapatkan informasi melalui email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.
- k. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, sedangkan pengembalian uang jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang dilakukan saat itu

juga. Setiap pelunasan dan pengembalian uang jaminan ditujukan ke nomor VA masing-masing.<sup>60</sup>

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang, peserta lelang, dan Pejabat Lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut.

#### 4. Risalah lelang

Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan:<sup>61</sup>

“suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

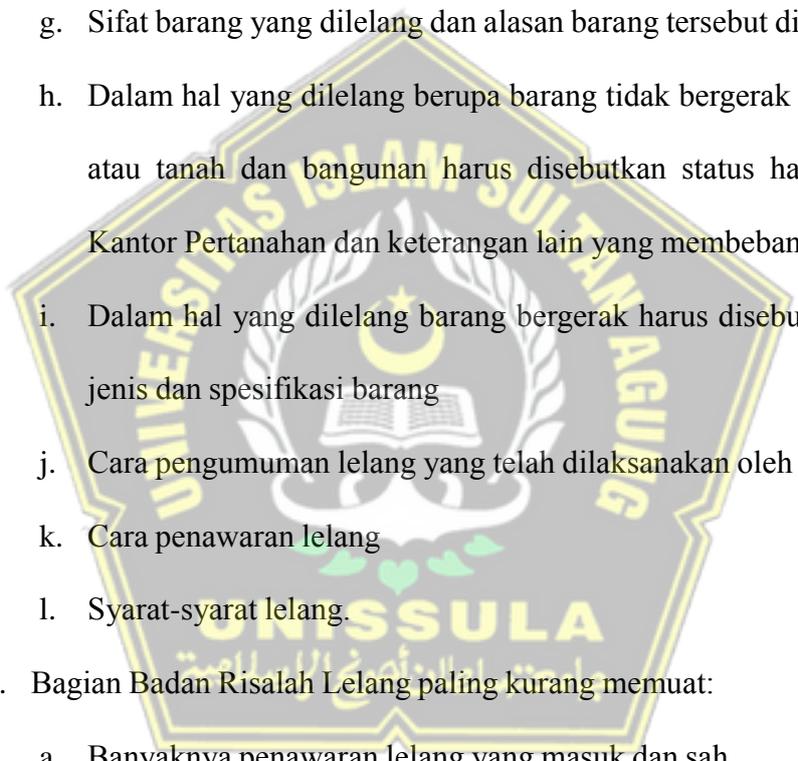
Risalah Lelang terdiri dari tiga bagian, yaitu:

1. Bagian kepala Risalah Lelang paling kurang memuat:

---

<sup>60</sup> DJKN, “Tata Cara Lelang Online”, <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur>, 15 Agustus 2024, Pkl.02.00

<sup>61</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868

- 
- a. Hari, tanggal dan jam lelang ditulis dengan huruf dan angka
  - b. Nama lengkap dan tempat kedudukan Pejabat Lelang
  - c. Nomor/ tanggal surat keputusan pengangkatan Pejabat Lelang
  - d. Nama lengkap, pekerjaan, dan tempat kedudukan/ domisili penjual
  - e. Nomor/ tanggal surat permohonan lelang
  - f. Tempat pelaksanaan lelang
  - g. Sifat barang yang dilelang dan alasan barang tersebut dilelang
  - h. Dalam hal yang dilelang berupa barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan status hak, SKT dari Kantor Pertanahan dan keterangan lain yang membebani
  - i. Dalam hal yang dilelang barang bergerak harus disebutkan jumlah, jenis dan spesifikasi barang
  - j. Cara pengumuman lelang yang telah dilaksanakan oleh penjual
  - k. Cara penawaran lelang
  - l. Syarat-syarat lelang.
2. Bagian Badan Risalah Lelang paling kurang memuat:
    - a. Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah
    - b. Nama/merek/jenis/tipe dan jumlah barang yang dilelang
    - c. Nama, pekerjaan dan alamat pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain
    - d. Harga lelang dengan angka dan huruf

- e. Daftar barang yang laku terjual maupun yang ditahan disertai dengan nilai, nama dan alamat peserta lelang yang menawar tertinggi.
3. Bagian Kaki Risalah Lelang paling kurang memuat:
- a. Banyaknya barang yang ditawarkan/ dilelang dengan angka dan huruf
  - b. Banyaknya barang yang laku/ terjual dengan angka dan huruf
  - c. Jumlah harga barang yang telah terjual dengan angka dan huruf
  - d. Jumlah harga barang yang ditahan dengan angka dan huruf
  - e. Banyaknya dokumen/ surat-surat yang dilampirkan pada Risalah Lelang dengan angka dan huruf
  - f. Jumlah perubahan maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf
  - g. Tanda tangan Pejabat Lelang dan penjual/kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak atau tanda tangan Pejabat Lelang, penjual/kuasa penjual dan pembeli/kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang**

##### **1. Kondisi Geografis Kabupaten Rembang**

Kabupaten Rembang merupakan salah satu kabupaten yang ada di provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Rembang terletak paling timur di Provinsi Jawa Tengah dan terletak dibagian Pantai Utara Jawa Tengah. Kabupaten Rembang terletak pada titik Koordinat  $60^{\circ}30'$  -  $70^{\circ}06'$  Lintang Selatan dan antara  $111^{\circ}00'$  -  $111^{\circ}03'$  Bujur Timur. Disebelah Utara, Wilayah Rembang berbatasan dengan Teluk Rembang (Laut Rembang) dan dibagian Timur berbatasan dengan Kabupaten Tuban Senebtara di bagian barat berbatasan dengan Kabupaten Pati dan sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Blora.

Kabupaten Rembang memiliki luas wilayah 101.408 Ha dengan 46,39% wilayahnya merupakan dataran rendah dibagian Utara Sementara dibagian Selatan wilayah rembang memiliki relief yang lebih tinggi, Sebanyak 30,42% wilayah di Selatan rembang memiliki ketinggian antara 100-500 Mdpl dan sisanya berada pada ketinggian 0-25 m dan 500-100 m. Kabupaten Rembang memiliki wilayah yang luas dibandingkan dengan kabupaten-kabupaten lain yang ada di Provinsi Jawa Tengah, dengan luas wilayah yang dimiliki Penggunaan lahan terbagi atas lahan bukan sawah

sebesar 29.058 Ha (28,65%), lahan bukan sawah sebesar 39.938 Ha (39,38%), dan lahan bukan pertanian sebesar 32.412 (31,96%). Menurut luas penggunaan lahan, Penggunaan lahan terbesar digunakan untuk lahan tegalan sebesar 32,94%, hutan 23,45%, dan tadah hujan 20,08%.

Di bagian Selatan wilayah rembang merupakan daerah perbukitan yang berasal dari pegunungan kapur Utara, dengan puncaknya gunung Butak (679 m) dan gunung Gembes 682 m. Kemudian di Sebagian wilayah utara juga memiliki daerah perbukitan dengan puncaknya Gunung Lasem dengan ketinggian 806 m yang Meletus pada kisaran tahun 1992 dan kini Kawasan tersebut di lindungi dalam Cagar Alam Gunung Clering.

Untuk daerah laut atau perairan, Kabupaten Rembang memiliki 31 sungai dan 44 danau. Di kabupaten Rembang juga memiliki 3 sungai besar yang memiliki nama kali Modong, kali jeruju, dan kali lasem. Kali lasem merupakan Sungai terbesar diantara Sungai lainnya yang bermuara ke Laut Jawa. Sungai lasem kini telah dikanalisasi dan telah di normalisasi sebagai sarana pencegahan banjir.

Kabupaten Rembang terbagi menjadi 14 kecamatan, 287 desa, dan 7 kelurahan. Kecamatan di kabupaten rembang yang memiliki luas wilayah terbesar adalah Kecamatan Sale dengan luas wilayah sebesar 10.714 Ha, kemudian disusul dengan Kecamatan Bulu dengan luas wilayah sebesar

10.240 Ha, Kecamatan Sulang berada di Urutan ke- 4 dengan luas wilayah sebesar 8.454 Ha.<sup>62</sup>

## 2. Kondisi Kependudukan

Jumlah penduduk di kabupaten Rembang di Periode 2023 sebanyak 659.603 jiwa, dengan jumlah laki-laki sebanyak 327.848 jiwa dan Perempuan sebanyak 331.755 jiwa dengan rasio jenis kelamin sebesar 101,09. Jumlah penduduk paling banyak berada di Kecamatan Rembang dengan jumlah penduduk sebanyak 92.714 Jiwa dan jumlah penduduk paling sedikit berada di Kecamatan Gunem dengan jumlah penduduk sebanyak 24.875 Jiwa.<sup>63</sup>

Berdasarkan data yang di lihat kepadatan penduduk di periode tahun 2023 mencapai 9.731 per km. Kepadatan Penduduk terpadat berada di wilayah kecamatan Rembang dengan jumlah kepadatan penduduk mencapai 1.525 per km, Sedangkan kepadatan penduduk terendah berada di wilayah kecamatan Gunem dengan jumlah kepadatan penduduk mencapai 291 per km.

Menurut kelompok usia, penduduk usia produktif yaitu di angka 15-64 Tahun tercatat sebanyak 429,33 jiwa (64,78%), kemudian untuk usia dibawah 15 tahun tercatat sebanyak 135,94 jiwa (20,51%), dan untuk usia lanjut tercatat sebanyak 97,517 jiwa (14,71%). Kemudian untuk angka ketergantungan sendiri di kabupaten rembang mencapai 42,28%. Rasio

---

<sup>62</sup> Pemerintah Kabupaten Rembang, “Geografi”, <https://rembangkab.go.id/geografis/>, 15 Agustus 2024, Pkl.20.00

<sup>63</sup> Dindukcapil Kabupaten Rembang, “Jumlah Penduduk Semester 2 Tahun 2023”, [https://dindukcapil.rembangkab.go.id/data/jumlah\\_penduduk](https://dindukcapil.rembangkab.go.id/data/jumlah_penduduk), 15 Agustus 2024, Pkl.22.00.

ketergantungan ini sendiri di dapat dari perbandingan antara jumlah penduduk umur 0-14 tahun yang di jumlahkan dengan penduduk usia 65 tahun ke atas (keduanya disebut sebagai bukan Angkatan kerja) kemudian dibandingkan dengan jumlah penduduk usia 15-64 tahun (Angkatan kerja). Berdasarkan data jumlah penduduk yang ada di kabupaten Rembang, Kecamatan Rembang menjadi wilayah dengan Tingkat ketergantungan yang sangat banyak, sedangkan untuk kepadatan penduduk yang paling rendah berada di kecamatan Bulu.

### **3. Gambaran Umum Kecamatan Sulang**

Sulang merupakan salah satu kecamatan yang ada di kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Secara geografi Kecamatan Sulang berada di 12 Km di Selatan Rembang dan 25 Km di Utara Blora. Dengan luas  $\pm 8.525 \text{ Km}^2$ , sebagian besar wilayahnya berupa pegunungan kapur, sehingga tanahnya mengandung padas, namu secara umum kontur wilayah sulang berbentuk landai.

Sebelah utara kecamatan sulang berbatasan dengan kecamatan Rembang, kemudian di sebelah Selatan berbatasan dengn Kecamatan Bulu, sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Sumber, dan sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Pamotan. Secara administratif kecmatan Sulang terdiri dari 21 desa diantaranya yaitu :

1. Keerep
2. Karangharjo
3. Kaliombo
4. Landoh
5. Korowelang
6. Kemadu

- |            |                 |
|------------|-----------------|
| 7. Kunir   | 15. Sudo        |
| 8. Pomahan | 16. Pedak       |
| 9. Tanjung | 17. Jatimudo    |
| 10. Rukem  | 18. Glebeg      |
| 11. Seren  | 19. Bogorame    |
| 12. Pranti | 20. Karang Sari |
| 13. Pragu  | 21. Kebonagun   |
| 14. Sulang |                 |

#### **4. Gambaran Umum Desa Pedak**

Desa Pedak merupakan salah satu desa yang ada di kecamatan Sulang, kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah Indonesia. Desa Pedak merupakan Desa Swadaya, karena desa pedak masih menjadi desa swadaya hal tersebut membuat banyak tanah bengkok yang tidak memiliki hak pakai oleh perangkat desa, karena jumlah perangkat desa lebih sedikit daripada jumlah tanah bengkok yang ada.

Desa Pedak berbatasan dengan beberapa Desa yang ada di Kecamatan Sulang, di sebelah utara berbatasan langsung dengan Desa Pranti, sebelah barat berbatasan dengan Desa Landon, sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Kedungrejo, sebelah Timur berbatasan dengan Desa Kebonagung. Desa Pedak memiliki luas wilayah 301 Ha, dan memiliki 5 dusun dengan jumlah total keseluruhan penduduk sebanyak 2.051 jiwa.

Pemanfaatan Tanah di Desa pedaka terbesar digunakan sebagai pemukiman dan disusul sebagai lahan pertanian. Hal tersebut dikarenakan banyak Masyarakat yang bermatapencarian sebagai Petani. Pengelolaan lahan juga dimanfaatkan sebagai tempat wisata yaitu Wisata Seribu Bogor.

#### **5. Proses Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Pedak**

Tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan makhluk hidup yang ada di bumi. Tanah sendiri berfungsi sebagai tempat hidup bagi berbagai makhluk hidup terutama manusia itu sendiri, dari fungsi utama tanah itu dapat dilihat bahwa bahwa tanah telah menjadi sumber kehidupan bagi manusia, Masyarakat dan bangsa itu sendiri. Tanah telah menjadi tempat makhluk hidup untuk bergantung dalam melaksanakan kehidupan sehari-harinya, selama tanah itu masih ada maka Tingkat kebergantungan manusia terhadap tanah akan terus berlanjut.

Adrian Sutedi, menyatakan bahwa Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesarbesarnya bertujuan untuk kemakmuran

rakyat.<sup>64</sup> Salah satu jenis tanah yang menjadi sumber bagi kehidupan yaitu Tanah Bengkok.

Tanah Kas Desa merupakan Tanah desa yang menjadi kekayaan desa, tanah bengkok tidak di perbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain (diperjual belikan) tanpa persetujuan seluruh warga desa, termasuk kepada kepala desa atau perangkat desa sekalipun, kecuali untuk kepentingan umum.<sup>65</sup> Tanah bengkok dapat dikategorikan sebagai tanah ulayat sebagaimana merupakan salah satu dari aset desa dan sebagai tanah adat yang dimiliki oleh desa, tanah bengkok sendiri tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya.<sup>66</sup> Pengelolaan tanah bengkok yang menjadi aset desa tidak boleh dilakukan secara semena-mena atas kepentingan pribadi oleh kepala desa maupun perangkat desa semata namun telah di atur dalam Perundang-undangan yang sah. Pengelolaan aset kekayaan milik desa di laksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisinesi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi.

Pengelolaan aset kekayaan milik desa dibahas oleh kepala desa Bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan peraturan tata cara

---

<sup>64</sup> Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 31.

<sup>65</sup> Sovia Hasanah, SH, "Status Hukum Tanah Bengkok Sebagai Kekayaan Desa", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/status-hukum-tanah-bengkok-sebagai-kekayaan-desa-lt58f96417b7ee2/>, 17 September 2024, Pkl. 08.45

<sup>66</sup> Soerjono Soekanto, 2012, *Sosiologi Suatu Pengantar*. Rajawali Press, Jakarta, Hlm 65

pengelolaan yang diatur dalam pasal 77 ayat (3) Undang-undang No. 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 mensejahterakan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa.
- 3) Pengelolaan kekayaan desa sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dibahas oleh kepala desa bersama BPD berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik desa yang diatur di dalam peraturan pemerintah.

Kekayaan milik desa sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 76 Undang-undang No. 6 Tahun 2014 bahwa aset desa meliputi:

- 1) Tanah Kas desa
- 2) Tanah Ulayat
- 3) Pasar Hewan
- 4) Tambatan Perahu
- 5) Banguna Desa
- 6) Pelelangan Ikan
- 7) Pelelangan Hasil Pertanian
- 8) Hutan Milik Desa
- 9) Mata Air Milik Desa
- 10) Pemandian Umum
- 11) Aset Milik Lainnya

Pengelolaan dan pemanfaat Tanah Bengkok setelah diUndangkannya Undang-Undang No.6 Tahun 2014 tentang Desa, bahwa pelaksanaan pengelolaan tanah bengkok dilakukan melalui proses lelang Dimana tanah bengkok tersebut dilelang kepada Masyarakat desa setempat dan kemudian hasil lelang tersebut diberikan kepada bendahara desa untuk kemudian diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa sebagai gaji dari kepala desa. Kemudian pemberian hak atas tanah kepada Masyarakat desa setempat dilakuakn juga melalui lelang sebagai sewa.

Berdasarkan pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Hak sewa merupakan seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah oaring 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 system sewa menyewa tanah kas desa taau tanah bengkok oleh pemerintah desa kepada Masyarakat desa dapat meningkatkan pendapatan dana desa.

Kewenangan kepala desa dalam pengelolaan kekayaan desa tentang sewa tanah bengkok diatur dalam Peraturan Desa No. 5 Tahun 2018:

- a. Bahwa berdasarkan peraturan Bupati rembang No. 10 Tahun 2007 pasal 23 ayat (1), kekayaan desa yang berupa tanah kas desa yang tidak digunakan untuk penghasilan kepala desa dan perangkat desa atau bondo desa dalam pengelolaannya dapat disewakan;

- b. Bahwa untuk mendapat harga yang layak dalam persewaan dapat dilelang secara terbuka kepada Masyarakat;
- c. Bahwa untuk maksud tersebut perlu ditetapkan dalam peraturan desa

Pengelolaan tanah Kas desa atau Tanah bengkok lebih rinci dijelaskan dalam pasal 2 dan pasal 3 Peraturan Desa No. 5 Tahun 2018, dalam pasal 2 menyebutkan:

- 1) Untuk memperoleh harga yang wajar, persewaan atas tanah-tanah desa, dapat dilaksanakan dengan system lelang did epan umum dan di pimpin langsung oleh kepala desa dengan membentuk panitia lelang yang keanggotaannya meliputi:
  - a. Pembina/pengawas : Camat dan Kepala Desa
  - b. Ketua Merangkap anggota : Kepala Dusun
  - c. Sekretaris Merangkap anggota : Sekretaris Desa
  - d. Bendahara Merangkap anggota : Bendahara Desa
  - e. Anggota :Perangkat desa dan tokoh Masyarakat
- 2) BPD secara Fungsional melaksanakan pengawasan atas pelaksanaan persewaan/lelang tanah kas desa dan tanah bengkok desa. Dan pelaksanaan hasil lelang. Kemudian dalam pasal 3 Peraturan Desa No. 5 Tahun 2018 menyebutkan:
  - 1) Persyaratan Penyewa/pelelang diserahkan sepenuhnya kepada panitia lelang;

- 2) Peserta lelang harus warga setempat;
- 3) Masa lelang tanah kas desa dan tanah bengkok desa berlaku selama 2 (dua) tahun anggaran.
- 4) Hasil lelang tanah kas desa dan tanah bengkok desa tersebut merupakan salah satu sumber pendapatan asli desa dan dikelola dalam APB Desa.

Sewa menyewa sebagaimana dijelaskan dalam peraturan di atas dilakukan dengan surat perjanjian sewa menyewa, yang mana sekurang-kurangnya meliputi:

1. Para pihak yang terkait dalam perjanjian sewa menyewa
2. Objek perjanjian sewa menyewa
3. Jangka waktu
4. Hak dan kewajiban para pihak
5. Penyelesaian Perselisihan
6. Keadaan diluar kemampuan para pihak (force majeure)
7. Peninjauan pelaksanaan perjanjian

Pengelolaan kekayaan desa dilakukan dengan cara sesuai dengan pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa yaitu:

- 1) Pengelolaan kekayaan desa dilakukan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi

- 2) Pengelolaan kekayaan desa harus berdayaguna dan berhasil guna untuk meningkatkan pendapatan desa
- 3) Pengelolaan kekayaan desa sebagaimana disebutkan dalam ayat 1 harus mendapat persetujuan dari BPD.

Hasil Wawancara dengan Sekretaris Desa Kantor Desa Pedak bahwa system atau proses sewa menyewa dilakukan melalui 2 cara:<sup>67</sup>

- a. penyewaan antar masing-masing perangkat desa yang menjadi pemilik sebagai hak pakai dari tanah bengkok dengan warga desa setempat dengan melakukan perjanjian lisan;
- b. lelang terbuka, Dimana Masyarakat yang hendak melakukan lelang hadir di Balai Desa kemudia harga penawaran akan disebutkan dan penyewa yang menawar dengan harga tertinggi akan keluar sebagai pemenang lelang.

Kepala desa bertanggung jawab kepada pengelolaan tanah bengkok, selain itu kepala desa bertanggung jawab terhadap barang-barang yang menjadi hak milik desa. Hak milik desa misalnya terdiri dari tanah-tanah desa yaitu tanah kas desa, tanah titisari, tanah bengkok, tanah panganan, dan tanah kuburan serta tanah lapang. Kemudian hak milik desa lain yaitu Bangunan desa yang terdiri dari balai desa, sekolah desa, saluran air, jembatan, jalan-jaln desa, dan sebagainya. Selain itu kepala desa beserta perangkat desa berkewajiban untuk mengelola dn mengamankan dana desa

---

<sup>67</sup>Roni (Sekretaris Desa Pedak), Wawancara 4 September 2024

yang berasal dari hasil lelang sewa tanah bengkok, dan mengamankan uang yang berasal dari pajak tanah warga desa.

Dalam hal ini penulis akan membahas proses sewa menyewa tanah bengkok melalui proses lelang yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang disebabkan oleh tidak memenuhi prestasi dengan baik.

## 6. Proses Lelang sewa Tanah Bengkok

Lelang merupakan salah satu istilah yang digunakan untuk kegiatan jual-beli maupun sewa-menyewa, lelang dilakukan dengan cara atau sistematika khusus untuk memenangkan apa yang menjadi objek dalam proses lelang tersebut. Lelang berasal dari Bahasa latin yaitu auction yang berarti peningkatan harga secara bertahap.<sup>68</sup> Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>69</sup> Di Indonesia lelang baru di undang pada tahun 1908 ketika Belanda masih menjajah Indonesia. Pada masa penjajahan tersebut lelang di kenal dengan Vendu Reglement (Staatblad 1908 No.189) dan Vendu Instructie (Staatblad 1908 No.190). Hingga saat ini peraturan lelang tersebut masih di gunakan dalam praktik jual beli maupun sewa menyewa. Lelang didefinisikan sebagai penjualan barang

---

<sup>68</sup> Kementrian Keuangan RI, “Manfaat Lelang untuk Kita dan Negara Kita”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-artikel/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html#:~:text=Lelang%20didefinisikan%20sebagai%20penjualan%20barang,yang%20didahului%20dengan%20pengumuman%20lelang,> 20 September 2024, Pkl.09.44.

<sup>69</sup> Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 239

yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang di dahului dengan pengumuman lelang.<sup>70</sup>

Lelang menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang petunjuk pelaksanaan lelang yaitu “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang di dahului dengan pengumuman lelang”.

M. Marwan dan Jimmy P., di dalam kamus Dictionary of law complete edition (Usman, Hukum Lelang, 2016) mengartikan lelang yang dalam Bahasa Belanda yaitu *velling*, yaitu lelang merupakan suatu proses jual beli barang-barang yang di lakukan di depan umum menggunakan lisan maupun tertulis yang penawarannya semain tinggi dan juga di pimpin oleh pejabat lelang di laksanakan di depan orang banyak.<sup>71</sup>

Petunjuk Pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan pasal 19 ayat (1) No.213/PMK.06/2020 “Dalam pelaksanaan lelang, penjual wajib hadir di tempat pelaksanaan lelang”. Jadi pelaksanaan lelang dalam peraturan menteri tersebut harus dihadiri oleh para pelaku yang hendak melakukan sewa secara langsung dan terbuka. Selain harus dihadiri secara langsung oleh pihak penyewa di tempat pelaksanaan lelang

---

<sup>70</sup> Kementerian Keuangan RI, Loc.Cit, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-artikel/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html#:~:text=Lelang%20didefinisikan%20sebagai%20penjualan%20barang,yang%20didahului%20dengan%20pengumuman%20lelang>, 20 September 2024, Pk1.09.44.

<sup>71</sup> Rachmadi Usman, 2016, Hukum Lelang , Jakarta: Sinar Grafika Offset, hal.

juga harus dilakukan dihadapan pejabat lelang. Didalam pelaksanaan lelang juga terdapat asa-asa lelang, diantaranya yaitu sebagai berikut:

1. Asas Keterbukaan

Asas ini digunakan supaya seluruh Masyarakat dapat mengetahui seluruh rencana dan rproses lelang, yang dumana hl tersebut dilakukan untuk mengantisipasi supaya tidak ada permasalahan yang akan timbul baik sebelum, saat dilaksanakan, maupun setelah pelaksanaan lelang. Asas ini juga mencegah adanya praktik KKN (Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme)

2. Asas Persaingan

Asas persaingan ini ditujukan untuk peserta atau Penawar dalam proses lelang, yang Dimana para peserta memiliki daya saing dengan peserta lain untuk melakukan penawaran, semakin tinggi harga yang ditawarkan oleh setiap peserta maka harga jual maupun harga sewa barang akan semakin mahal. Kemudian peserta lelang yang telah menang dalam proses lelang akan disahkan oleh panitia sebagai pemenang dalam lelang barang tersebut.

3. Asas Keadilan

Berlakunya asas ini dilakukan supaya terciptanya rasa keadilan dalam setiap proses lelang baik antara peserta lelang, pemilik barang, maupun para panitian yang telah menyelenggarakan acara tersebut. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya ketidakadilan antara panitia maupun pejabat lelang dengan para peserta lelang yang mengakibatkan

kerugian tertentu. Dalam hal pemberian harga objek pemilik barang maupun panitia dan pejabat lelang tidak boleh melakukan pemasangan harga limit semunya, karena hal tersebut akan merugikan pihak lain.

#### 4. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum dilakukan dengan cara pembuatan akta perjanjian oleh pejabat lelang maupun panitia lelang dalam pelaksanaannya akta yang dibuat tersebut bersifat autentik. Dengan adanya asas ini akan mempertahankan segala aspek yang terdapat dalam lelang tersebut.

#### 5. Asas Efisiensi

Asas ini digunakan untuk melaksanakan lelang dengan menjamin supaya lelang dilakukan dengan biaya yang murah dan cepat. Biaya murah dan cepat disini dimaksudkan bahwa lelang dilakukan dan disahkan disaat itu juga dengan kesepakatan antara pihak yang terikat dalam lelang tersebut dalam waktu yang telah ditentukan.

#### 6. Asas Akuntabilitas

Adanya asas ini diperuntukkan untuk adanya pertanggung jawaban lelang dalam mencakup keseluruhan yang berkaitan dengan lelang, baik terkait administrasi, pengelolaan serta seluruh rangkaian proses lelang, dan uang lelang yang dilaksanakan oleh seluruh panitia serta pejabat lelang.

Asas-asas tersebut membantu suatu Lembaga lelang untuk dapat berdiri secara independent guna mencapai optimalisasi dalam pelaksanaan lelang. Dengan adanya asas ini diharapkan dapat tercipta suatu kesederhanaan dalam pelaksanaan lelang. Namun banyaknya prosedur dalam proses lelang mengakibatkan tidak tercapainya sistem lelang yang telah dirancang sebelumnya.

Selain asas-asas lelang yang ada diatas, lelang juga memiliki sifat-sifat dalam pelaksanaannya, diantaranya yaitu:

1. Built in Control

Sifat ini memiliki arti bahwa lelang harus dilakukan didepan umum dan harus disebarakan sebelum prosesi lelang dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan supaya lelang dilakukan dalam pengawasan umum, apabila sebelum prosesi lelang dilakukan terdapat pihak yang keberatan, maka pihak tersebut dapat melakukan verzet agar tidak adanya ketidakadilan di dalamnya.

2. Objektif

Sifat ini dimaksudkan bahwa pelaksanaan lelang tidak ada keberpihakkkan antara para peserta lelang maupun pihak pemilik objek lelang maupun para panitia yang mengadakan lelang, sehingga semua pihak mendapatkan hak dan kewajiban yang sama.

3. Kompetitif

Sifat kompetitif sudah sepatutnya ada dalam proses pelaksanaan lelang, karena pada dasarnya lelang dilakukan dengan cara penawaran dan

persaingan yang bebas dan terbuka tanpa adanya tekanan dari pihak manapun.

#### 4. Autentik

Sifat autentik ini dimaksudkan karena setiap pelaksanaan lelang ada ada yang Namanya akta perjanjian yang berguna bagi para pihak sebagai bukti bahwa telah terlaksananya lelang dan tercapainya kesepakatan bagi pihak yang menang dan pemegang objek lelang.

Kemudia lelang juga memiliki fungsi, lelang merupakan salah satu praktik untuk menjual maupun melakukan kegiatan sewa menyewa, hal tersebut yang membuat lelang memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu sebagai berikut:

##### a. Fungsi Privat

Fungsi Privat Lelang disini berperan sebagai wadah untuk terlaksananya kegiatan hukum seperti jual beli dan sewa menyewa. Fungsi ini dapat dilihat pada hakikat bahwa lelang termasuk kedalam jenis pasar terbuka bagi mereka yang ingin melaksanakan sewa menyewa maupun jual beli.

##### b. Fungsi Publik

Fungsi publik dari aktivitas lelang sebagai sarana penegakan hukum dan pengelolaan serta pemeliharaan aset negara.

Berdasarkan wawancara yang telah di lakukan dengan Sekretaris Desa Pedak, Kecamatan Sulang, Kabupaten Rembang, Bahwasannya

pengelolaan tanah bengkok telah terlaksana dengan baik sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang sah. Kemudian setiap proses pelelangan selesai, hasil akhir dari pelelangan tersebut akan dilaporkan kepada pihak kecamatan. Proses lelang juga dilakukan sesuai dengan tata tertib yang telah dibuat. Kepala Desa Bersama dengan Perangkat Desa akan melakukan Pembentukan Panitia Lelang Tanah Bengkok untuk mempermudah proses jalannya Lelang tanah Bengkok, dan membagi setiap tugas kepada masing-masing panitia.

Proses sewa menyewa tanah bengkok melalui lelang ini dilakukan dengan beberapa tahapan. Tahap pertama panitia yang dibentuk dan disahkan oleh kepala desa akan menyebarkan informasi secara lisan kepada warga Masyarakat, Dimana informasi tersebut memuat mengenai waktu atau jadwal dilaksanakannya lelang tanah bengkok. Kemudian kepala desa akan memberi arahan kepada seluruh panitia untuk menyebarkan informasi tersebut kepada seluruh warga Masyarakat. Penyebaran informasi dilakukan oleh para perwakilan Kadus untuk menyebarkan informasi terkait penyewaan tanah bengkok melalui pengeras suara di setiap dusun.

Tahap kedua warga Masyarakat yang memiliki keinginan untuk melakukan penyewaan tanah bengkok akan dikumpulkan di balai desa untuk melaksanakan proses lelang. Tanah bengkok yang menjadi objek lelang merupakan tanah yang tidak memiliki tuan sebagai pemilik hak pakai, hal tersebut dikarenakan Desa pedak merupakan desa Swadaya, dimana

jumlah perangkat desa lebih sedikit daripada jumlah tanah bengkok yang ada dalam desa tersebut.

Setelah semua warga desa terkumpul, tahap selanjutnya yaitu pembacaan tata cara dan tata tertib serta persyaratan dalam proses pelelangan. Kemudian akan disebutkan informasi mengenai Proses sewa menyewa yang dilaksanakan secara lelang dilakukan dengan cara terbuka secara umum untuk seluruh warga Desa Pedak. Tahap selanjutnya para panitia akan membacakan informasi terkait harga sewa, kriteria warga yang dapat melakukan sewa, serta luas objek tanah bengkok. Kriteria warga yang dapat mengikuti proses lelang tanah bengkok diantaranya telah memasuki umur yang pantas dan dapat melakukan prestasi serta bertanggung jawabkan seluruh permasalahan yang dirasa timbul dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok tersebut. Kemudian pemberian kesempatan dalam pemenang lelang juga difokuskan kepada warga desa yang belum pernah melakukan sewa tanah bengkok kepada perangkat desa, guna pemerataan dan kesejahteraan bagi seluruh warga desa.

Kemudian tahap terakhir dalam proses sewa menyewa dalam cara lelang terbuka yaitu penentuan pemenang oleh panitia kepada warga desa yang telah memberi harga tertinggi dalam proses lelang tersebut. Menurut pemaparan pak Roni selaku sekretaris desa menyebutkan bahwa seluruh kalangan warga desa pedak dapat ikut andil atau berpartisipasi dalam lelang tersebut, tetapi dalam hal perizinan untuk dapat melakukan sewa

menyewa harus memenuhi kriteria yang ada dalam peraturan, yang nantinya kepala desa dapat menentukan siapa yang dapat melakukan sewa menyewa tanah bengkok yang menjadi objek lelang.

Kemudian setelah warga terpilih dalam proses lelang tersebut akan dilakukan proses administrasi dengan penandatanganan surat perjanjian dan transaksis pembayaran. Peraturan pembayaran sewa disini harus dilakukan secara langsung atau dibayar secara lunas dan tidak dibenrakan pembayaran dengan cara diangsur atau dicicil. Peraturan sewa tanah bengkok disini dilakukan dalam waktu maksimal 2 (dua) tahun, dan pembayaran selama dua tahun dibayar secara lunas dalam satu kali pembayaran. Setelah waktu sewa telah usai pihak penyewa diwajibkan untuk menyerahkan Kembali objek tanah bengkok yang telah disewa melalui lelang kepada pihak desa, namun apabila dalam kegiatannya tanah bengkok digunakan sebagai pertanian dan masa panen belum usai maka pihak penyewa dan pihak yang menyewakan disini adalah pihak desa harus melakukan perpanjangan kontrak perjanjian, begitu pula apabila digunakan dalam kegiatan usaha lainnya. Apabila dari pihak penyewa maupun pihak yang menyawakan tidak memenuhi prestasi yang telah tertulis dalam perjanjian maka perjanjian akan selesai atau usai demi hukum.

## **B. Hambatan dan Solusi dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kas Desa**

### **1. Hambatan dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa di Desa Pedak kecamatan Sulang Kabupaten Rembang**

Hasil dari penelitian yang dilakukan penulis dengan sekretaris desa menyebutkan bahwa system sewa menyewa di desa pedak dilakukan dengan dua metode, yaitu antara perangkat desa yang memiliki hak pakai tanah kas desa/tanah bengkok desa dengan warga setempat dan sewaa menyewa melalui metode lelang terbuka. Sewa menyewa yang dilakukan oleh salah satu perangkat yang memiliki hak pakai atas tanah bengkok dengan warga setempat, Sebagian besar dilakukan dengan perjanjian lisan hanya beberapa saja yang melakukannya dengan menggunakan perjanjian tertulis, tutur dari sekretaris desa.<sup>72</sup> Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan ini dilakukan dengan saling menjaga kepercayaan satu sama lain, serta penentuan harga sewa ditentukan dengan perkiraan harga pada umumnya dan juga tawar menawar. Perjanjian ini tidak melibatkan pihak notaris maupun kepala desa dan dinas pencatatan lain. Perjanjian ini dirasa kurang efektif dikarenakan:

1. Tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga apabila terdapat wanprestasi susah untuk diselesaikan melalui jalur hukum karena tidak adanya bukti tertulis;
2. Adanya ketentuan-ketentuan yang terjadi setelah kesepakatan, pihak penyewa tidak bisa mengelak. Hal ini terkesan tidak adil bagi pihak penyewa, karena kenyataannya yang berhak atas tanah tersebut adalah perangkat desa;

---

<sup>72</sup> Roni (Sekretaris Desa. Pedak), Wawancara 4 September 2024.

3. Perangkat sebagai pemilik tanah tersebut memiliki kekuasaan tertinggi, sehingga pemilik tanah dapat membuat ketentuan-ketentuan baru setelah adanya kesepakatan kepada pihak yang menyewa;
4. Pelunasan sewa tidak terikat pada waktu karena tidak ada perjanjian tertulis.
5. Kemudian untuk perjanjian sewa menyewa tanah bengkok secara tertulis, dilakuakn dengan pembuatan surat perjanjian tertulis dibawah tangan yang mana pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut hanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa tanah tersebut. Prjanjain tertulis tersebut berisi identitas para pihak, harga, sewa, batas waktu penggunaan tanah serta hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian tertulis ini hanya dilakukan oleh beberapa perangkat saja yang tidak menginginkan adanya permasalahan dan kesalahpahaman antara pihak yang dapat memutus tali sitaruhami antar warga dengan perangkat desa.
6. Metode yang kedua yaitu sewa menyewa dengan system lelang system lelang dilakukan oleh kepala desa Bersama perangkat desa untuk melakukan sewa mneyewa tanah kas desa/tanah bengkok desa dengan warga setempat. Llelang tanah bengkok dilakukan karena jumlah tanah bengkok lebih banyak daripada jumlah perangkat yang ada. Lelang juga dilakukan apabila terdapat perangkat yang telah purna dan belum ada pengganti baru atau perangkat yang telah

meninggal, sehingga tanah yang menjadi hak pakai mereka akan dilelangkan kepada warga setempat.

Kepala desa dengan perangkat deesa lainnya memebri kebijakan kepada warga untuk melakukan sewa menyewa melalui lelang terbuka. Dalam Perjannian sewa menyewa tanah bengkok terdapat dua pihak yang saling mengikatkan diri mereka, yaitu pihak pertama sebagai pihak yang menyewakan dan pihak kedua sebagai pihak penyewa. Dalam hubungannya dengan hukum dalam perjanjian tersebut timbul yang Namanya Hak dan Kewajiban antar penyewa. Dalam kaitannya adanayan sebab dan akibat yaitu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang dimaksud, hal ini perlu juga diperhatikan mengenai pemenuhan prestasi oleh para pihak yang terkait sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kemduian daalam setiap perjanjian dalam setiap perjanjian para pihak yang terikat memiliki kewajiban untuk memenuhi atau memberi apa yang menjadi isi dalam perjanjian. Para pihak memiliki tanggung jawab untuk memenuhi dan menjalankan isi dalam perjanjian yang telah disepakati.

Sesuai yang telah tercantum dalam pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyebutkan bahwa yang disebut sebagai prestasi dalam suatu perjanjian adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Secara umum apabila salah satu pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, tidak

melaksanakan prestasinya dengan benar maka pihak tersebut telah melakukan wanprestasi kepada pihak yang lain.

Kendala yang dirasakan dalam sewa menyewa tanah bengkok dirasakan oleh Masyarakat dalam menggunakan tanah tersebut, Dimana harga sewa tanah yang semakin mahal sedangkan harga jual hasil panen yang menurun yang diikuti dengan harga obat-obatan untuk tanaman yang semakin mahal membuat Masyarakat yang menyewa tanah tidak merasakan adanya keuntungan dalam memanfaatkan tanah bengkok tersebut. Kendala yang juga dirasakan dalam proses sewa antara lain tawar menawar harga sewa yang sulit serta tidak adanya kekuatan hukum bagi penyewa yang melakukan dengan perjanjian lisan.

Berubahnya ketentuan oleh pihak pemilik tanah bengkok setelah kesepakatan terucap juga menjadi salah satu kendala yang besar, dikarenakan tidak adanya kekuatan hukum membuat pihak pemilik bebaas untuk melakukan perubahan ketentuan seiring dengan perkembangan ketentuan sewa. Kemudian kendala yang dirasakan dalam sewa menyewa melalui lelang diantaranya sering terjadi pra lelang atau sebelum lelang tersebut terlaksana. Mulai dari penentuan tanah bengkok yang akan dilelang hingga penentuan kepanitian dan penentuan harga sewa.

Yang menjadi hambatan utama dalam proses sewa menyewa tanah bengkok adalah kenaikan harga sewa yang tidak sesuai dengan keuntungan dari pemanfaatan tanah bengkok oleh pihak yang menyewa. Hal tersebut menjadi masalah utama timbulnya wanprestasi antara para pihak yang

terikat dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Wanprestasi timbul dari perjanjian lisan Dimana ketentuan dapat berubah-ubah setelah terucapnya kesepakatan, serta wanprestasi timbul dari pihak yang tidak melakukan prestasi dengan benar yang telah tertera dalam isi perjanjian tertulis.

Wanprestasi yang timbul dari perjanjian lisan yang menjadi sering mendapat permasalahan hukum. Hal tersebut disebabkan dari sifat perjanjian yang tidak tertulis, ketentuan-ketentuan dalam perjanjian yang sering berubah-ubah, serta beberapa ketentuan yang belum disepakati. Dalam penyelesaian permasalahan dalam perjanjian lisan tidak dapat diselesaikan secara hukum melainkan hanya dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi yaitu dengan musyawarah yang melibatkan tokoh desa. Berbeda dengan perjanjian sewa menyewa yang menggunakan perjanjian tertulis maupun didapat melalui lelang, dalam hukum perdata telah dijelaskan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dapat dijangkau melalui cara-cara berikut :

- 1) Diselesaikan lewat atasan yang berwenang
- 2) Diselesaikan oleh instansi yang berwenang
- 3) Direlakan
- 4) Diselesaikan lewat jalur pengadilan

Adanya berbagai cara untuk penyelesaian sengketa perdata ini memberi kesempatan kepada Masyarakat untuk melakukan pemilihan cara menyelesaikan sengketa yang dihadapinya dengan rasa keadilan yang diharapkan oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Selain

penyelesaian sengketa melalui beberapa cara diatas permasalahan juga dapat dilakukan secara musyawarah seperti halnya penyelesaian perjanjian secara lisan. Penyelesaian permasalahan melalui musyawarah menjadi jalam pertama dalam penyelesaian sengketa sebelum menuju pengadilan, penyelesaian melalui musywarah dilakukan untuk menjaga persaudaraan tanpa adanya perselisihan antara para pihak.

Hambatan-hambatan diatas dipicu karena prestasi yang tidak terlaksana dengan baik dan benar. Hambatan tersebut tidak selamanya berasal dari wanprestasi ada kalanya permasalahan timbul karena kelalaian atau kealpaan salah satu pihak dalam melaksanakan kewajibannya. Dalam perjanjian sewa menyewa taah bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang, perjanjian kebanyakan terlaksankn tanpa adanya kekuatan hukum tertulis keculai perjanjian yang diperoleh melalui lelang terbuka. Sewa menyewa tanah bengkok tersebut telah berlangsung secara lama di Desa Pedak dan untuk penyelesaiannya sejauh ini masih menggunakan metode musyawarah dengan para pihak yang terkait dengan menghadirkan pihak ketiga sebagai penengah oleh kepala desa maupun tokoh desa. Untuk mengantisipasi terjadinya permasalahan Kembali penulis menyarankan untuk dilakukan perjanjian tertulis secara menyeluruh dalam melakukan sewa menyewa tanah bengkok.

## **2. Solusi untuk Mengatasi Hambatan dalam Proses Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang**

Dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang, ada beberapa cara yang perlu dilakukan oleh Masyarakat sebagai pihak penyewa dengan perangkat desa atau dengan pihak desa. Disini penulis telah menyebutkan beberapa Solusi untuk menyelesaikan permasalahan dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok, beberapa diantaranya yaitu:

- a. Diselesaikan dengan Musyawarah Para Pihak
- b. Diselesaikan dengan atasan yang berwenang
- c. Diselesaikan dengan instansi yang berwenang
- d. Direlakan/diikhhlaskan
- e. Diselesaikan lewat jalur pengadilan

Solusi diatas dapat dijadikan pilihan bagi para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dengan penuh keadilan dan kepercayaan para pihak. Solusi diatas diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan dengan rasa penuh kepercayaan. Selain Solusi diatas penulis juga menambahkan Solusi utama yang dapat digunakan dalam menyelsaikan hambatan-hambatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang, Solusi tersebut yaitu menyertakan kekuatan hukum dalam setiap pelaksanaan perjanjian yaitu dibuktikan dengan adanya bukti tertulis.

Bukti tertulis akan menjadi bukti kuat dan bukti autentik dalam pelaksanaan perjannian yang dapat digunakan sebagai bukti hukum apabila

terdapat permasalahan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Bukti tertulis juga dapat memudahkan dalam pelaksanaannya serta memudahkan para pihak dalam menjalankan hak dan kewajibannya dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok, dengan hal ini tidak akan terjadi yang namanya tidak terpenuhinya prestasi dengan benar oleh para pihak yang mengikatnya dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok.

Penulis mengharakan Solusi yang telah disarankan ini dapat terlaksana dengan baik dan benar serta perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang ini dapat terlaksana secara menyeluruh dengan menggunakan bukti tertulis.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. SIMPULAN

Berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas maka dapat diambil beberapa Kesimpulan dinatarnya yaitu:

1. Prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang dilakukan di Kantor Desa Pedak untuk Pelaksanaan sewa menyewa dengan system lelang serta dilakukan di Rumah masing-masing para pihak untuk system penyewaan secara 2 pihak antara warga desa dengan perangkat desa yang menjadi hak milik atas tanah bengkok yang menajdi objek sewa menyewa. Untuk pelaksanaan sewa menyewa dengan system 2 pihak saja, ada yang dilakukan dengan perjanjian tertulis dan perjanjian lisan, namun sejauh ini perjanjian ini masih dilakukan dengan cara lisan tanpa ada bukti tertulis hanya beberapa warga saja yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok tersebut menggunakan perjanjian tertulis. Untuk proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok melalui proses lelng dilakukan dengan pembentukan panitia lelang terlebih dahulu yang ditunjuk oleh kepala desa untuk melaksanakan lelang dan terbuka yang artinya kepala desa beserta panitia lelang menjalankannya dengan sitem transparan dapat diketahui serta dilihat secara jelas oleh peserta dan Masyarakat sebagai pihak yang

menyewa. Tahap pertama dalam proses lelang yaitu membacakan tata tertib dan ketentuan umum dalam proses lelang. Tahap kedua setelah disetujuinya tata tertib dan ketentuan tersebut kemudian langsung dilaksanakan lelang, Dimana panitia akan menjelaskan Lokasi dan tempat tanah bengkok yang akan dilelangkan, setelah peserta lelang dan Masyarakat paham dan tau Lokasi tanah bengkok yang akan dilelangkan, tahap selanjutnya yaitu melakukan tawar menawar harga sampai mencapai kesepakatan harga sewa. Tahap Ketiga yaitu melakukan ijab dan qobul atau ikrar perjanjian oleh peserta yang terpilih menjadi pemenang lelang dengan pihak desa, ijab dan qobul dilakukan secara lisan dan tulisan, Dimana isi dari perjanjian tersebut terkait waktu, harga serta digunakan untuk apa tanah bengkok tersebut atau manfaat dari tanah bengkok tersebut bagi pihak penyewa. Pemanfaatan lelang tersebut tidak hanya digunakan untuk kepentingan peserta lelang melainkan juga digunakan untuk Pembangunan desa. Pembayaran sewa bagi peserta lelang yang menjadi pemenang diwajibkan membayar uang muka sebesar 10 % (sepuluh) kepada bendahara lelang setelah lelang selesai atau 1× 24 Jam, dan sisanya yang sejumlah 90 % dibayarkan paling lambat 7 hari ( 1 minggu) setelah lelang, apabila dalam tenggat waktu pelunasan pihak penyewa tidak segera melunasi sisa pembayaran maka hak objek lelang yaitu tanah bengkok akan Kembali menjadi milik panitia lelang. Lelang tanah

tersebut dilakukan sesuai dengan peraturan Desa Lelang No 5 Tahun 2018 tentang Persewaan/Pelelangan Tanah Kas Desa atau Tanah Bengkok Desa

2. Hambatan-hambatan dalam proses sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang diantaranya perjanjian yang dilakukan secara lisan tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak jelas hak dan kewajiban para pihak, dari yang ketentuan-ketentuan akan berubah-ubah hingga waktu, serta harga sewa yang tidak jelas. Kemudian hambatan untuk perjanjian tertulis antara para pihak yaitu ketidakpahaman salah satu pihak mengenai ketentuan perjanjian sewa. Hambatan yang terlihat jelas dalam sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pedak Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang adalah ketidakmerataan perjanjian sewa menyewa dengan bukti tertulis. Kemudian hambatan sewa menyewa tanah bengkok dengan proses lelang sering dihadapi setelah proses lelang selesai yaitu pada pelunasan pembayaran sewa, sering kali warga tidak memenuhi pembayaran dalam waktu yang telah diberikan.

## **B. SARAN**

1. Kepala Bersama perangkat desa sudah menjalankan good governance dalam pemerintahannya sehingga tercipta Masyarakat yang mandiri dan Sejahtera, dengan terus menerus mengikuti

perkembangan hukum untuk meminimalisasi permasalahan yang timbul akibat wanprestasi dari kegiatan sewa menyewa.

2. Dari uraian diatas penulis juga memebrikan beberapa saran untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam pemerintahan Desa. Diantaranya yaitu diadakannya perjanjian tertulis secara menyeluruh dalam proses sewa menyewa tanah bengkok hal ini guna melindungi para pihak dari permasalahan hukum. Kemudian setiap sewa menyewa tanah bengkok ada baiknya pendataan di kantor desa untuk memberi kejelasan isi dalam perjanjian. Hal tersebut akan memudahkan para pihak apabila mendapati hambatan-hambatan dalam pelaksanaan sewa menyewa



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an dan Hadist

Al-Baqarah ayat 233

Al-Qashash 26

HR. Imam Muslim, Shahih Muslim, Juz V, Bab Akad, hal 530

### B. Buku-Buku

Afandi Yazid, 2009, *Fiqih Muamalah*, Lagoung Putaka : Yogyakarta

Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers:Jakarta.

Ali Zainudi, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika : Jakarta.

Anwar Syamsul, 2010, *Hukum Perjanjian Syarisah*, Rajawali Pers;Jakarta.

Darus Mariam, 2005, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumni Bandung.

Djuwaini Dimyauddin, 2015, *Pengantar Fiqih Muamalah*,Pustaka Pelajar:Yogyakarta

DPN, 2005, *Kams Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ke Tiga*, Balai Pustaka:Jakarta.

H.S. Salim, 2015, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika:Jakarta hal.

Harahap Yahya, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Ke-2*, Alumni Bandung.

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia:Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan:Jakarta.

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

HS. Salim, 2011, *Perkembangan Jaminan di Indonesia*, Rajawali Perss:Jakarta.

HS.Salim, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta.

- Jane Luc, Maurer, 1994, *Pamong Desa or Raja Desa? Wealth, Status and Power of Village officers in Antolov, H. and cederroth.s (ed) leadership in java : gentle hints*, authoritarian rule routledge, & Curzon app.
- Prof. Dr. H. Susiarto, SH., M.Hum, 2021, *Pengantar Hukum Lelang Indonesia*, Kencana:Jakarta.
- Projudikoro Wiryono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung:Alumni), 1981
- Rahman Afzalur, 1095, *Economic Doctrines of Islam (Doktrin Ekonomi islam)*, Dana Bakti Wakaf:Yogyakarta
- Santoso Urip, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta.
- Santoso Urip, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada, Jakarta.
- Satrio. J, 1995, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti:Bandung.
- Setiawan R, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta:Bandung.
- Siahaan Pahala Marihot, 2010, *Hukum Pajak Formal*, Graha Ilmu:Yogyakarta.
- Sianturi. T Purnama, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV. Mandar Maju:Bandung.
- SM.Marwan, dan P.Jimmy, , *Kamus Hukum*, 2005, Realty publisher: Surabaya.
- Soekanto Soejarno, 1985, *Pengantar penelitian hukum*, UI Press : Jakarta.
- Soekanto Soerjono, 2012, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Perss:Jakarta.
- Soemitro Rahmart, 1987, *Peraturan dan Intruksi Lelang*, PT. Eresco:Bandung.
- Suadi Amran. H, 2018, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Prenamedia Group:Jakarta.
- Subekti, 1982, *Aneka Perjanjian*, Bandung.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta:Jakarta.

Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya: Bandung,

Sutedi Adrian, 2018, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya Cet Ke-9*, Sinar Grafika: Jakarta.

Syafi'I Rachmat, 2000, *Al-Hadist*, Pustaka Setia: Bandung

Tihami MA, 2003, *Kamus Istilah-istilah dalam Studi Keislaman Menurut Syekh Muhammad Nawawi Al-Bantani*, Suhud Sentar Utama: Serang

Usman Rachmadi, 2016, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika Offset: Jakarta,

### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Pemendagri No. 4 Tahun 2007 Tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa.  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1)

### **D. Jurnal dan Internet**

adminwebsite, "Syarat-Syarat Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian",  
<https://www.lawyersclubs.com/syarat-syarat-perjanjian-dan-unsur-unsur-perjanjian/>, 12 Agustus 2024 pkl.12.10.

Artikel Temanlegal, <https://artikel.temanlegal.com/syarat-sah-perjanjian/>, 12 Agustus 2024 14.00.

Dindukcapil Kabupaten Rembang, "Jumlah Penduduk Semester 2 Tahun 2023",  
[https://dindukcapil.rembangkab.go.id/data/jumlah\\_penduduk](https://dindukcapil.rembangkab.go.id/data/jumlah_penduduk), 15 Agustus 2024, Pkl.22.00.

DJKN, "Tata Cara Lelang Online",  
<https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur>, 15 Agustus 2024, Pkl.02.00

Erizka Permatasari, "10 Sebab Hapusnya Perikatan Menurut KUH Perdata",  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/10-sebab-hapusnya-perikatan-menurut-kuh-perdata-cl3927/>, 11 Agustus 2024 pkl. 11.05.

- Kementrian Keuangan RI, “Manfaat Lelang untuk Kita dan Negara Kita”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-artikel/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html#:~:text=Lelang%20didefinisikan%20sebagai%20penjualan%20barang,yang%20didahului%20dengan%20pengumuman%20lelang,20%20September%202024,Pkl.09.44.>
- Kementrian Keuangan RI, “Manfaat Lelang untuk Kita dan Negara Kita”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-jakarta2/baca-artikel/14785/Manfaat-Lelang-untuk-Kita-dan-Negara-Kita.html#:~:text=Lelang%20didefinisikan%20sebagai%20penjualan%20barang,yang%20didahului%20dengan%20pengumuman%20lelang,20%20September%202024,Pkl.09.44.>
- Kevin Danilo, Berakhirnya Suatu Kontrak atau Perjanjian, <https://psbhfhunila.org/author/kevin-danilo/>, 15 Agustus 2024 pkl.19.41.
- Klik Asuransiku, “Pengertian Ganti Rugi Meneurut Pasal-pasal”, <https://klikasuransiku.com/detailArt/id=263/cat=3>, 24 September 2024, pkl. 10.23
- Muhamad Irwan Ramadhan, “Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli dan Syarat Sah Perjanjian”, [https://www.kompasiana.com/irwanramadhan/624e6733c66826222b505b72/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli-dan-syarat-sah-perjanjian?page=2&page\\_images=1](https://www.kompasiana.com/irwanramadhan/624e6733c66826222b505b72/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli-dan-syarat-sah-perjanjian?page=2&page_images=1), 12 Agustus 2024 pkl.10.35.
- Pemerintah Kabupaten Rembang, “Geografi”, <https://rembangkab.go.id/geografis/>, 15 Agustus 2024, Pkl.20.00
- Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan, “Asas-Asas Perjanjian dalam KUH Perdata”, <https://pdb-lawfirm.id/asas-asas-perjanjian-dalam-kuh-perdata/>, 15 Agustus 2024 pkl.19.15.
- Ramelan Eman, 1999, *Keberadaan tanah bengkok atau Ganjaran dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, Yuridika Vol 14, hal., 111.
- Renata Christha Auli, “Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat Sah Perjanjian”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1320-kuh-perdata-tentang-syarat-sah-perjanjian-lt656f1d2fff0d7/>, 12 Agustus 2024 13.20.
- Serafica Gischa. Dan Nibras Nada Nailufar, “Indonesia sebagai negara agraris, apa artinya?”, <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/12/172322669/indonesia-sebagai-negara-agraris-apa-artinya>

Si Manis, “15 Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli Lengkap”,  
<https://www.pelajaran.co.id/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli/>,  
12 Agustus 2024 pkl. 10.45.

Hasnah Sovia, SH, “Status Hukum Tanah Bengkok Sebagai Kekayaan Desa”,  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/status-hukum-tanah-bengkok-sebagai-kekayaan-desa-1t58f96417b7ee2/>, 17 September 2024, Pkl.  
08.45

Wikipedia, *Kontrak*, <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Kontrak>, diakses tanggal 11  
Juli 2024 Pkl.13.45.

Wikipedia, *Tanah Bengkok*, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Tanah\\_bengkok](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Tanah_bengkok),  
diakses pada tanggal 11 juli 2024 Pkl 13.48

