

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

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

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

Berbeda dengan peradaban yang sedang berlangsung sekarang, manusia cenderung mulai membuat aturan dan perjanjian dalam mengatur keberlangsungan kehidupannya.<sup>3</sup> Dimana pada perkembangannya muncul berbagai perjanjian-perjanjian yang berkenaan dengan tanah. Jual beli maupun sewa menyewa tanah merupakan

---

<sup>3</sup> R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartaspoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Bandung, 1984, hlm. 2.

aktivitas yang selalu berkaitan dengan tanah, dimana di dalam jual beli maupun sewa menyewa tanah terdapat perjanjian perjanjian yang mengikat antar pihak.

Perjanjian dalam kamus besar bahasa Indonesia merupakan persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan tersebut.<sup>4</sup>

Perjanjian merupakan suatu hal yang sering kali ditemui dalam kehidupan sehari-hari, banyak aktivitas yang selalu mempergunakan perjanjian sebagai pegangan dalam pelaksanaannya, seperti halnya pada proses jual beli barang maupun sewa menyewa kendaraan dan lain sebagainya, tentunya selalu akan ada perjanjian pada jual beli maupun sewa menyewa tersebut yang pastinya mempunyai beragam cara dalam melakukan perjanjian tersebut, antara lain perjanjian bawah tangan dan notarial. dimana yang membedakan antara perjanjian bawah tangan dengan perjanjian notarial yaitu pada kekuatan pembuktian perjanjian tersebut di hadapan pengadilan apabila pada suatu masa terjadi suatu perkara atau sengketa, dimana pembuktian dalam akta otentik berada pada tingkatan yang sempurna sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi: “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”<sup>5</sup>

Seperti disebutkan di dalam Pasal 1870 KUHPerdara tersebut Akta Otentik merupakan alat bukti yang kuat di depan pengadilan serta tidak dapat disangkal oleh para pihak tak terkecuali hakim juga harus mempercayai alat bukti tersebut secara sah, namun ada pengecualian apabila pihak lawan dalam perkara mempunyai bukti lain yang menyatakan sebaliknya. Kemudian untuk pembuktian dalam perjanjian bawah tangan

---

<sup>4</sup> KBBI,2021.

<sup>5</sup> Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R, *KUHPerdara dengan Tambahan UUPA dan UUP*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1992, hal. 462.

juga dapat dijadikan sebagai alat bukti di pengadilan sebagaimana yang telah disebutkan pada Pasal 1875 jo. 1876 KUHPerdara yang berbunyi: “ Akta di bawah tangan apabila tanda tangan ataupun tulisan di dalam akta itu tidak di mungkiri kebenarannya, maka akta tersebut serupa dengan akta otentik bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta para pihak penerima hak dari mereka”.<sup>6</sup>

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

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

Sewa menyewa memiliki pengertian seperti halnya yang tertuang pada pasal 1548 yang berbunyi “ sewa menyewa ialah suatu persetujuan dimana pihak yang satu

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 477.

mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya suatu kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayara sesuatu harga yang belakangan itu disanggupi pembayaran oleh pihak tertentu.”<sup>7</sup>

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

Tanah-tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan desa dalam rangka pembangunan desa. Diketahui dalam Pasal 212 ayat (3) huruf a Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang pemerintahan daerah menyebutkan bahwa pendapatan asli desa salah satunya berasal dari tanah-tanah kas desa.<sup>8</sup> Tanah kas desa merupakan bagian dari aset desa yang diberikan oleh pemerintah yang tidak dapat diperjualbelikan kecuali dalam pelaksanaannya mendapatkan perizinan dari seluruh masyarakat sekitar, dalam pelaksanaannya Kepala Desa serta Perangkat Desa diberi kewenangan untuk mengelola tanah kas desa tersebut.

Desa sebagai pelaksana badan hukum publik di desa diberikan wewenang atas tanah kas desa, serta diberikan kewajiban untuk mempergunakannya dengan baik dalam hal ini adalah dengan cara disewakan dimana hasilnya juga untuk pembangunan desa itu sendiri. Di dalam UUPA sendiri menjelaskan bahwa hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantatra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Ibid, hlm. 318.

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang *Pemerintahan Daerah*.

<sup>9</sup> Pasal 2 ayat 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*..

Semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.<sup>10</sup> Dalam hal ini Kepala Desa maupun Perangkat Desa lainnya yang mana diberikan kewenangan serta kewajiban untuk mengelola tanah kas desa tersebut, dimana Kepala Desa biasanya menjadi subyek yang menyewakan tanah kas desa tersebut, sedangkan Masyarakat sebagai penyewa tanah kas desa tersebut. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut dilakukan dengan berpedoman pada azas musyawarah mufakat serta Undang-Undang Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia.

Adapun pemanfaatan aset Desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.(2) Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.<sup>11</sup> (3) Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:

- a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- b. Objek perjanjian sewa
- c. Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu;
- d. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
- e. Hak dan kewajiban para pihak;
- f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
- g. Persyaratan lain yang di anggap perlu.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta,2008, hlm. 24.

<sup>11</sup> Pasal 11 Undang-Undang Permendagri Nomor 1 Tahun 2016.

<sup>12</sup> Pasal 12 Undang-Undang Permendagri Nomor 1 Tahun 2016.

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

Dengan berdasar pada uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait uraian tersebut dengan judul “*PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA DI DESA JABALSARI* (Studi Kasus Desa Jabalari Kecamatan Sumbergempol Kabupaten Tulungagung)”

## **B. Fokus Penelitian**

Dari uraian latar belakang di atas, maka perlu ditetapkan fokus penelitian yang sesuai dengan penelitian ini dan dapat menjawab permasalahan yang ada. Adapun fokus penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa jabalsari?
2. Apa problematika pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa jabalsari?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dari uraian latar belakang di atas, maka perlu ditetapkan fokus penelitian yang sesuai dengan penelitian ini dan dapat menjawab permasalahan yang ada. Adapun fokus penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa jabalsari.

2. Untuk mengetahui apa problematika pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa jabalsari.

#### **D. Kegunaan Hasil Penelitian**

1. Secara Teoritis, penelitian ini bermanfaat untuk membantu memperluas wawasan dan ilmu pengetahuan tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa.
2. Secara Praktis:
  - a. Bagi Perangkat Desa  
Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan kepada perangkat desa dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa.
  - b. Bagi Calon Penyewa  
Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa.
  - c. Bagi Masyarakat Umum  
Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan yang berarti khususnya bagi Masyarakat Umum.
  - d. Bagi Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.  
penelitian ini bermanfaat sebagai syarat memenuhi tugas akhir untuk mendapat gelar S.H pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.
  - e. Bagi Penelitian  
Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambahkan pengalaman dalam melakukan penelitian maupun sebagai masukan bagi peneliti lain.

## **E. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian dari latar belakang diatas, maka penelitian ini lebih mengarahkan pada persoalan bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa maka penelitian ini akan difokuskan pada perjanjian bawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa.

## **F. Penegasan Istilah**

telah diajukan oleh penulis, diperlukannya sebuah penegasan istilah secara konseptual dan operasional:

### **1. Penegasan Konseptual**

Penulis akan memberikan pengertian dari istilah penting yang terkandung di dalam judul di antaranya sebagai berikut :

#### **a. Perjanjian**

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang melakukan janji kepada seorang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, kemudian dari peristiwa ini menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.<sup>13</sup>

#### **b. Sewa Menyewa**

Sewa-menyewa merupakan salah satu bagian dari perjanjian timbal balik yang dilakukan oleh penyewa dengan orang yang menyewakan. Menurut subekti, sewa-menyewa merupakan pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang telah ditentukan.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, Intermasa*, Jakarta, 1957, hlm. 1

<sup>14</sup> Hilman Hadikusumo, *Bahasa Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 102



## Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa merupakan bagian dari aset desa yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk dikelola pemerintah desa yang tidak dapat diperjual belikan.<sup>15</sup>

### 2. Penegasan Oprasional

Berdasarkan penegasan istilah di atas maka yang di maksud dengan ***PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DI DESA JABALSARI*** Desa Jabalari Kecamatan Sumbergempol Kabupaten Tulungagung adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian dibawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa secara sekarang banyak tanah kas desa yang disewakan hanya dengan perjanjian bawah tangan.

## G. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan dapat tersusun rapi, sistematis, dan untuk mempermudah pemahaman terhadap penelitian dan penulisan skripsi penulis akan membagi sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi tentang beberapa uraian latar belakang problematika yang akan di bahas dan diteliti dalam skripsi ini. Rumusan masalah berupa pertanyaan-pertanyaan yang akan digali dan dicari jawabannya dalam penelitian nantinya. Tujuan yang berisi tentang harapan yang akan dicapai dari penelitian. Membahas tentang kegunaan hasil penelitian sehingga penelitian ini harus dilaksanakan. Menjelaskan tentang penegasan istilah-istilah yang belum jelas untuk menghindari kesalahpahaman dalam pemahaman skripsi dan memberi batasan-batasan pembahasan yang akan diteliti.

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

---

<sup>15</sup> Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Kajian Pustaka berisi landasan teori yang berhubungan dengan kajian yang akan dibahas dalam penelitian ini mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa jabalsari.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Berisi tentang tata cara penelitian yang akan digunakan yang dalam skripsi ini peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif. Dalam bab ini juga menjelaskan lokasi penelitian, peran kehadiran peneliti, sumber data yang harus dikumpulkan, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan data dan tahap-tahap penelitian.

### **BAB IV PAPARAN DAN TEMUAN PENELITIAN**

Hasil Penelitian berisi tentang paparan data dan temuan penelitian dari seluruh data yang diperoleh, baik primer maupun sekunder. Kemudian dilanjutkan dengan analisis data yang merupakan jawaban diatas fokus penelitian.

### **BAB V PEMBAHASAN**

Pembahasan berisi tentang pembahasan hasil penelitian berdasarkan temuan penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa jabalsari.

### **BAB VI PENUTUP**

Penutup berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang berhubungan dengan masalah penelitian, kesimpulan diperoleh berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan. Kemudian juga mencakup saran yang diberikan oleh peneliti berkaitan dengan penelitian.