

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Diatur dalam Pasal 101 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakatnya. Dalam melaksanakan tugasnya, kepala desa mempunyai wewenang, dan bertanggung jawab kepada badan perwakilan desa untuk menyampaikan laporan pelaksanaan tersebut kepada bupati. Tanah desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh desa yang terdiri dari tanah ganjaran atau bengkok dan tanah kas desa yang dikelola untuk menunjang kelancaran penyelenggaraan pemerintahan desa.

Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menentukan “*Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.*”

Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menentukan “*Aset Desa dapat berupa tanah kas Desa, tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelelangan ikan,*

pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, dan asset lainnya milik Desa.” Berdasarkan pasal tersebut, salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tanah kas desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa.

Melihat penduduk desa Pabelan mayoritas bermata pencaharian petani dan buruh tani, sebagian ada yang berdagang, wirausaha atau bekerja sebagai karyawan pabrik, ada juga yang bekerja di instansi-instansi pemerintah dan kepala desa mempunyai inisiatif untuk menuangkan penyewaan tanah kas desa dalam bentuk sistem lelang. Mekanisme penyewaan tanah desa itu dilakukan di Kantor Desa yang boleh diikuti oleh semua warga desa, dengan persyaratan, warga Desa Pabelan, dan harga penawaran dasar yang ditentukan oleh rapat keputusan bersama antara perangkat desa, warga, dan BPD serta tokoh masyarakat dan untuk memberi kesempatan pada semua lapisan masyarakat desa agar bisa mengikuti lelang.

Untuk itulah sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk didalamnya adalah sewa menyewa tanah. Hal ini dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 yang berbunyi sebagai berikut “*Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya*

kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.”¹

Ketentuan Pasal 1548 disebutkan di atas, maka di desa ada suatu usaha untuk menyewakan tanah kas desa yang bertujuan untuk membangun desa tersebut. Desa sebagai badan hukum publik yang diberi kewenangan hak atas tanah kas desa, berkewajiban untuk mempergunakan tanah kas desa tersebut guna dijadikan sarana di dalam menunjang pembangunan di pedesaan. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA pasal 2 ayat (4) berbunyi *“Hak menguasai dari negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah swasta dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”²*

Dalam rangka pembangunan di desa salah satu sumber pendapatan desa berasal dari tanah-tanah kas desa. Hal ini dapat diketahui dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 212 ayat (3) huruf a yakni Pendapatan Asli Desa salah satunya berasal dari hasil tanah-tanah kas desa.³

Adapun bentuk tanah kas desa yaitu tanah kas yang berbentuk sawah untuk memberdayakan Tanah Kas Desa, maka dilakukan sewa menyewa terhadap tanah tersebut. Dalam pelaksanaannya perjanjian sewa tanah kas desa

¹ Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R, 1992, *KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, hal. 318.

² *Ibid.*, hal 432

³ Undang-Undang Pemerintahan Daerah dan Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU No. 32 Tahun 2004 dan UU No. 33 Tahun 2004, hal. 112.

biasanya dilakukan oleh Kepala Desa atau pejabat Pemerintahan Desa. Kepala Desa dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang menyewakan tanah kas desa melalui BPD atau Badan Permusyawaratan Desa menyewakan pada masyarakat. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Indonesia disesuaikan dengan azas musyawarah dan mufakat serta UUPA. Dengan penataan dan penerbitan hukum pertanahan yang kuat dan baik, akan terwujud cita-cita bangsa yang ingin mensejahterakan rakyat dan terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG DI DESA PABELAN KECAMATAN KARTASURA KABUPATEN SUKOHARJO” dengan alasan, masalah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa ini sangat penting karena dengan adanya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup petani, dan tertarik memilih perjanjian sewa menyewa tanah kas desa karena penulis menyadari arti pentingnya tanah dalam kehidupan sehari-hari, baik sebagai tempat tinggal maupun tanah sebagai pertanian.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan seperti tersebut di atas, maka penelitian ini mencoba mencari jawaban terhadap permasalahan yang akan penulis rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek penyewaan tanah kas desa menurut Undang-Undang di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo?
2. Bagaimana tanggung jawab penyewa apabila terjadi wanprestasi?

C. Pembatasan Masalah

Agar dapat mencapai sasaran yang tepat dan tidak terlalu luas dari suatu obyek yang akan diteliti, maka penulis memberikan pembatasan masalah. Adapun pembatasan masalah dalam skripsi ini adalah:

1. Menyangkut perjanjian, penulis hanya membatasi masalah perjanjian sewa menyewa tanah.
2. Mengenai perjanjian sewa tanah, penulis hanya membicarakan masalah perjanjian sewa tanah kas desa dengan sistem lelang.
3. Mengenai obyek penelitian, penulis juga hanya membatasi di Desa Pabelan RT 3 RW 7 saja , karena dekat dengan rumah penulis.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penulisan skripsi ini adalah untuk memberikan suatu gambaran mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas yang diberlakukan oleh pemerintah desa dengan penyewa, diantaranya:

1. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui praktek penyewaan tanah kas desa menurut undang-undang di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo?
 - b. Bagaimana tanggung jawab penyewa apabila terjadi wanprestasi?

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk menambah pengetahuan peneliti dalam bidang hukum, khususnya hukum perdata mengenai perjanjian sewa menyewa.
- b. Untuk memperoleh data-data sebagai bahan pokok penyusunan skripsi, guna melengkapi syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan (S1) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

E. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penulisan skripsi ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat yang baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

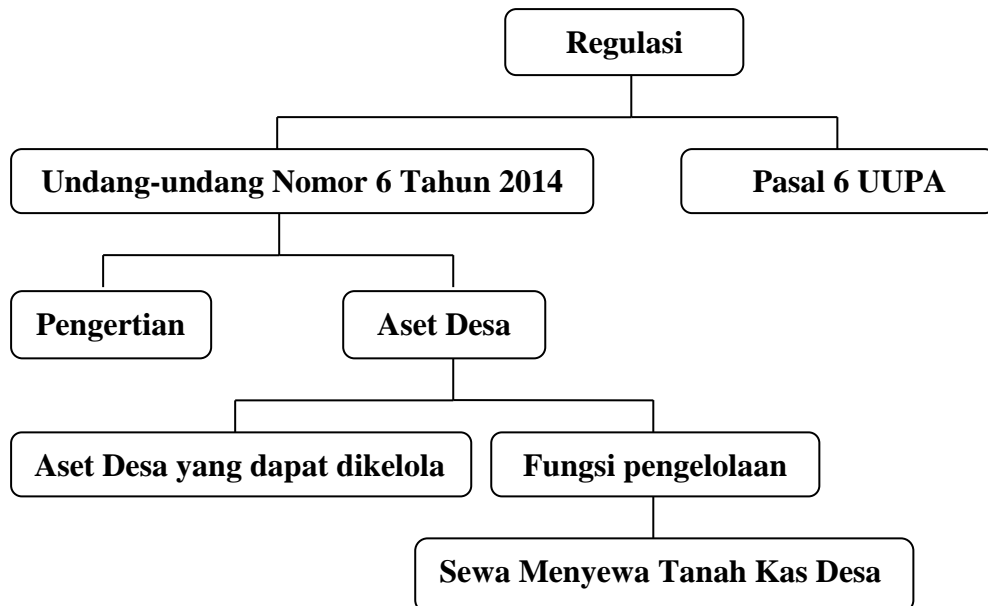
1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah dan memberikan ilmu pengetahuan secara luas bagi penulis dan pembaca dalam mendalami ilmu pengetahuan khususnya dalam perjanjian sewa menyewa yang dapat dikupas dan dipelajari secara mendalam supaya mencapai suatu penguasaan terhadap permasalahan-permasalahan yang mungkin timbul dengan lahirnya suatu produk perundang-undangan perjanjian sewa menyewa itu sendiri.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi siapapun yang dalam suatu hubungan kerja yang secara pasti sesuai dengan aturan hukum positif yang mengatur mengenai perjanjian sewa menyewa.

F. Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran

Pengertian Desa dalam Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyatakan “*Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia*”.

Menurut pasal 6 UUPA yang menegaskan bahwa, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, pasal ini ingin menjelaskan bahwa dalam menggunakan tanah di Indonesia harus memperhatikan kepentingan umum.⁴

⁴ Darwin Ginting, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bogor: Ghalia Indonesia, hal. 51..

Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menentukan: aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa. Berdasarkan pasal tersebut, salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tanah kas desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. Penyelenggaraan pemerintahan desa dan pengelolaan aset desa diharapkan dapat menumbuhkan kreativitas masyarakat dan mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa dengan memanfaatkan aset desa dan potensi yang tersedia.

Terjadinya sewa-menyewa pada tanah kas Desa Pabelan dengan adanya sistem lelang dimana pihak yang melelang dengan nilai yang paling tinggi mendapat hak atas tanah kas desa tersebut, sistem sewa tanah desa di Desa Pabelan dilaksanakan dengan sistem lelang. Semua warga masyarakat berhak menyewa tanah kas desa kecuali Pegawai Negeri Sipil dan uang hasil pelelangan tanah kas desa digunakan untuk kepentingan desa atau masuk kas desa. Implikasi sistem lelang tanah desa bagi masyarakat secara positif lebih kepeningkatan ekonomi petani dan membuka lapangan pekerjaan.

G. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada suatu metode, yaitu cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang menekankan pada peraturan hukum yang berlaku, serta dalam hal ini penelitian dilakukan dengan berawal dari penelitian terhadap data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.⁵

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif yaitu memberikan suatu gambaran mengenai obyek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang konkrit. Penelitian deskriptif tersebut bersifat kualitatif yang artinya penelitian tersebut dilakukan dengan maksud untuk lebih memahami sesuatu dengan cermat.⁶

3. Lokasi Penelitian

Untuk kepentingan analisis dan pengumpulan data maka penelitian ini mengambil lokasi di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo.

⁵ Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 75.

⁶ Soerjono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hal. 23.

4. Jenis Data

Dalam suatu penulisan skripsi ini, penulis menggunakan jenis data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber primer atau sumber utama yang bersifat fakta atau keterangan yang diperoleh secara langsung dari sumber data yang bersangkutan, yakni secara langsung dari obyek yang diteliti.

b. Data sekunder

Data sekunder berasal dari sumber data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum⁷, yaitu data yang diperoleh untuk penyempurnaan penelitian ini. Data sekunder tersebut antara lain adalah undang-undang, dan literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan Data

Mengenai penelitian ini, penulis menggunakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Dalam metode ini, merupakan metode pengumpulan data dengan pengamatan langsung terhadap tempat yang dijadikan obyek penelitian.

⁷Kelik Wardiono dan Khudzaifah Dimiyati, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: UMS, hal. 8.

b. Wawancara

Dalam metode ini, penulis mengadakan tanya jawab langsung dengan responden.

c. Studi pustaka

Dalam metode ini dilakukan dengan mempelajari kepustakaan dengan tujuan memperoleh data yang diperlukan, dilakukan dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi, menganalisis, mempelajari dan mengutip data-data yang diperoleh dari buku yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini.⁸

6. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis data secara kualitatif, yaitu segala sesuatu yang dinyatakan responden, baik secara tertulis maupun lisan serta perilaku nyata yang dipelajari dan diteliti sebagai sesuatu yang utuh. Penggunaan metode analisis kualitatif dalam penelitian ini adalah dengan cara membahas pokok permasalahan berdasarkan data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari hasil penelitian di lapangan yang kemudian dianalisa secara kualitatif untuk pemecahan.⁹

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian akan disusun dalam format empat bab untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai apa yang akan penulis

⁸Sutrisno Hadi, 1982, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, hal. 136.

⁹Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI- Press, hal. 125.

uraikan dalam penelitian ini. Untuk lebih mempermudah dalam melakukan pembahasan, maka penulis menyusun sistematika penulisan dalam empat bab.

BAB I berisi pendahuluan yang di dalamnya menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitan, sistematikan penelitian.

BAB II berisi tinjauan pustaka yang berisi tinjauan umum tentang lelang, Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa, dan Tinjauan Umum tentang Tanah Kas Desa.

Adapun Hasil Penelitian dan Pembahasan dimuat dalam BAB III yang didalamnya menguraikan tentang praktek penyewaan tanah kas desa menurut undang-undang di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo dan tanggung jawab penyewa apabila terjadi wanprestasi.

BAB IV berisi penutup yang didalamnya memuat kesimpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian dan saran.