PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA DI DESA KENAIBAN KECAMATAN JUWIRING KABUPATEN KLATEN

Diajukan Untuk melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh

IDAM ADIT NURAGA
NIM: C 100 050 017

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2009

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki hubungan kebutuhan erat dengan tanah disamping kebutuhan mendasar lain yang mempengaruhi kelangsungan hidupnya. Hampir tak satupun benda di muka bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat untuk menentukan keberadaannya. Manusia, rumah, kantor, gedung, lapangan sepak bola, mobil, pemakaman, lahan pertanian dan lain-lain, kesemuanya menguntungkan eksistensinya dengan keberadaan tanah untuk berpijak.

Pada zaman dahulu, atau masa sebelum dimulainya peradaban manusia, mungkin setiap makhluk tidak begitu memperdulikan soal tanah yang mereka ingin tinggali dan dijadikan lahan pertanian. Karena kebutuhan akan menyangkut hidup dengan mencari sumber makanan yang berlimpah ditengarai masih lebih dominan ketimbang masalah tanah untuk mereka Jadikan milik pribadi dan tempat tinggal serta lahan pertanian. Kalaupun terjadi pertarungan karena perebutan wilayah biasanya disebabkan karena adanya godaan sumber makanan yang berlimpah. Di tempat itu bukan karena tanah yang mereka klaim sebagai milik mereka. Bumi pada masa itu adalah hamparan tanah dan air yang mereka bisa tempati dimana saja dan kapan saja, mereka mau tanpa harus meminta ijin pada penguasa atau siapapun. Oleh karenanya, mereka senantiasa berpindah-pindah dari satu tempat ke tempat yang lainnya sepanjang waktu dan

menjadikan hamparan bumi sebagai rumah besar dan lahan pertanian bagi mereka.

Berdasarkan halnya dengan masa dimulainya peradaban sampai sekarang ini, manusia mulai membuat aturan dan kesepakatan-kesepakatan dalam mengatur kehidupannya. [1]

Negara Indonesia sebagai negara berkembang dimana struktur kehidupan masyarakat dan perekonomian masih bercorak agraris atau pertanian. Maka tanah dalam hal ini sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai sarana pokok dalam pembangunan. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 yang Berbunyi:

> "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat" [2]

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa perlu dijaga kelestarian dan kesuburannya serta menghindari adanya pengrusakan. Pembangunan yang terus meningkat dan berkembang akan menyangkut masalah tanah, maka tanah merupakan faktor strategis dalam pembangunan Nasional.

Untuk itulah sewa-menyewa masih dirasa sangat penting termasuk di dalamnya adalah sewa menyewa tanah. Hal ini dapat dilihat dalam Kitab 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

---

[1] R.G. Kartasapoetra, Ir. A.G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Bandung 1984., hal. 2

[2] Bahan Penataran, UUD 1945, KUH Perdata.

> tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya."[3]

Bagaimana ketentuan pasal 1548 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 swastantra dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah."[4]

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.[5]

Adapun bentuk tanah kas desa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. Tanah kas yang berbentuk sawah

Untuk memberdayakan Tanah Kas Desa, maka dilakukan sewa-menyewa terhadap tanah tersebut.

---

[3] Subekti, R, dan Tjitrosudibio, R, KUH Perdata dengan Tambahan UUPA dan UUP, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1992, hal. 318.
[4] Ibid., hal 432
[5] 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.

Dalam pelaksanaannya perjanjian sewa tanah kas desa biasanya dilakukan oleh Kepala Desa atau pejabat Pemerintahan Desa. Kepala Desa dalam hal ini bertindak sebagai subyek yang menyewakan tanah kas desa melalui BPD atau Badan Permusyawaratan Desa menyewakan pada masyarakat. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di 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 DI DESA KENAIBAN KECAMATAN JUWIRING KABUPATEN KLATEN".

Dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa 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.
2. Penulis menaruh perhatian untuk memilih judul tentang permasalahan yang sering terjadi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, karena dapat mengetahui keistimewaan dalam permasalahan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

3. Penulis tertarik memilih perjanjian sewa menyewa tanah kas desa karena penulis menyadari arti pentinya tanah dalam kehidupan sehari-hari, baik sebagai tempat tinggal maupun tanah sebagai pertanian.
4. Memilih lokasi desa kenaiban karena dekat dengan domisili penulis sehingga mempermudah dan memperlancar memperoleh dan mengumpulkan data serta dapat menekan biaya.

B. Perumusan Masalah

Sebelum menginjak pada perumusan masalah, maka penulis akan menguraikan tentang perumusan masalah itu sendiri "Perumusan Masalah adalah pernyataan yang menunjukkan jarak antara anggapan dan kenyataan antara rencana dengan pelaksanaan".

Perumusan masalah yang penulis uraikan dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Bagaimanakah proses perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Kenaiban setelah tahun 2005?
2. Apakah manfaat perjanjian sewa tanah kas desa bagi para pihak?
3. Sejauh mana peranan Kepala Desa dan Perangkat Pemerintahan Desa dalam proses perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa?
4. Apakah ada hambatan dalam proses perjanjian sewa tanah kas desa?

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 saja
3. Mengenai obyek penelitian, penulis juga hanya membatasi di Desa Kenaiban.

D. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian pasti mempunyai sesuatu yang ingin dicapai dan sesuatu yang ingin dicapai tersebut adalah tujuan yang utama, maka berpedoman dalam perumusan masalah tersebut di atas penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian sewa tanah kas desa di desa Kenaiban setelah tahun 2005.
2. Untuk mengetahui apakah manfaat perjanjian sewa tanah kas desa bagi para pihak.
3. Untuk mengetahui sejauh mana peranan kepala desa dan perangkat pemerintahan desa dalam proses perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.
4. Untuk mengetahui apakah ada hambatan dalam proses perjanjian sewa tanah kas desa.

E. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian pasti mendatangkan manfaat sebagai tindak lanjut dari apa yang telah dirumuskan dalam tujuan penelitian. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat tentang pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa
2. Memberikan sumbangan dan masukan guna mengembangkan ilmu hukum khususnya hukum perdata.
3. Sebagai suatu informasi dan referensi bagi individu atau instansi yang menjadi atau yang terkait dari objek yang diteliti
4. Penelitian ini merupakan syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam memperoleh derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

F. Metodologi Penelitian

Agar dalam penyusunan skripsi ini berhasil dengan baik, maka diperlukan suatu metode penelitian yang sesuai dengan permasalahan. Di dalam penelitian ini penulis mempergunakan beberapa metode penelitian. Adapun metode-metode penelitian menurut Soerjono Soekanto dapat dibagi menjadi tiga macam yaitu:

1. Metode eksploratif
2. Metode deskriptif
3. Metode eksplanatoris?

Dari berbagai penelitian yang tersebut di atas, maka penulis mempergunakan penelitian yang deskriptif dengan maksud agar memperoleh data yang sempurna dalam penyusunannya. Yang dimaksud metode deskriptif adalah:

"Metode deskriptif adalah metode penelitian untuk memberikan data yang setinggi mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya yaitu untuk Mempertegas hipotesa-hipotesa teori-teori lama atau di dalam rangka menyusun teori baru." [6]

Selain metode deskriptif, penulis menggunakan beberapa metode penelitian yang lain yaitu sebagai berikut:

1) Metode penentuan subyek

   a. Metode populasi

      Yaitu seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang merupakan jalan tengah antara cara peneliti dengan hanya satu bukti saja dan cara meneliti bukti-bukti yang ada.

   b. Metode sampel

      Sampel adalah memilih suatu bagian yang representatif dari sebuah populasi, penelitian sampel merupakan cara penelitian yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dari populasi saja dan penelitian sampel dapat menghasilkan informasi lebih akurat.

[6] Ibid., hal. 10.

Proses mengambil sampel dalam sampling dikenal dengan tata cara pelaksanaan sampling. Salah satunya dengan menggunakan teknik Non-Random Sampling yaitu[7] :

Quota Sampling yaitu sebagai suatu proses penarikan sampel untuk memperoleh suatu jumlah tertentu, unsur-unsur yang diinginkan dengan cara memilih yang paling mudah dicapai oleh peneliti dari unsur yang memiliki ciri-ciri tertentu yang menarik perhatian peneliti.

Tujuan dari penerapan quota sampling untuk mendapatkan suatu replika dari populasi yang hendak digeneralisasikan oleh peneliti kemungkinan responden yang dipilih adalah yang paling menguntungkan maka bias dalam klasifikasi tidak mustahil terjadi.

2) Metode Pengumpulan Data

a. Data primer

Adalah data yang diperoleh dengan jalan penelitian lapangan (*field research*). Adapun dalam metode ini dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

- Observasi atau pengamatan

  Adalah teknik pengumpulan data secara langsung terhadap gejala yang akan diselidiki atau yang akan menjadi objek penelitian dalam hubungannya dengan penulisan skripsi ini

[7] Ronny Hanitijo Sumitro, Op. Cit, hal. 48

- Interview atau wawancara

  Adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai

b. Data sekunder

Adalah data yang diperoleh dengan jalan melakukan studi kepustakaan yaitu mempelajari, memahami buku-buku literatur yang ada hubungannya dengan judul skripsi, serta tulisan para pakar atau cendikiawan yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.

3) Metode Analisa Data

a. Analisa data kuantitatif

b. Analisa data kualitatif

Dari kedua data tersebut di atas penulis memakai analisa data kualitatif yang maksudnya adalah merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau secara lisan dan perilaku yang nyata.

4) Metode pengambilan kesimpulan

a. Metode deduktif

Yaitu analisa yang berpangkal pada kaidah-kaidah yang bersifat umum kemudian ditetapkan kaidah-kaidah yang bersifat khusus

b. Metode induktif

Yaitu merupakan suatu jalan pikiran yang berdasarkan pada suatu ketentuan yang bersifat khusus untuk menentukan yang bersifat umum.

Dalam penarikan kesimpulan pada penelitian ini, penulis menggunakan pola berpikir secara deduktif.

G. Sistematika Skripsi

Di dalam memudahkan memahami dan mengetahui isi yang terkandung dalam skripsi ini, maka diperlukan sistematika. Adapun sistematika skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah
B. Perumusan Masalah
C. Pembatasan Masalah
D. Tujuan Penelitian
E. Manfaat Penelitian
F. Metodologi Penelitian
G. Sistematika Penulisan

BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN HUKUM

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
    1. Pengertian Perjanjian
    2. Macam-Macam Perjanjian
    3. Azas-Azas Perjanjian
    4. Syarat Syahnya Perjanjian
    5. Subyek dan Obyek Perjanjian
    6. Pembatalan Perjanjian

7. Risiko Perjanjian
8. Wanprestasi

B. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa
1. Pengertian sewa menyewa
2. Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa menurut hukum perjanjian adat
3. Kewajiban pihak yang menyewakan
4. Kewajiban pihak penyewa
5. Resiko sewa menyewa
6. Wanprestasi

C. Tinjauan Umum Tanah Kas Desa
1. Pengertian tanah kas desa
2. Bentuk tanah kas desa

D. Peranan Kepala Desa dalam Perjanjian Tanah Kas Desa dan Manfaat Perjanjian Sewa Tanah Desa bagi Para Pihak

E. Landasan Hukum
1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang no. 24 tahun 1992 tentang Tata Ruang.
3. Undang-Undang no. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
4. Undang-Undang no. 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Kenaiban

B. Hasil Penelitian

1. Bagaimanakah Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten setelah tahun 2005.
2. Apakah Manfaat Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa di Desa Kenaiban bagi Para Pihak
3. Sejauh mana Peranan Kepala Desa dan Perangkat Pemerintahan Desa dalam Proses Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa
4. Apakah ada Hambatan-Hambatan dalam Proses Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa

C. Pembahasan

1. Bagaimanakah Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten setelah tahun 2005.
2. Apakah Manfaat Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa di Desa Kenaiban bagi Para Pihak.
3. Sejauhmana Peranan Kepala Desa dan Perangkat Pemerintah Desa dalam Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa
4. Apakah ada Hambatan-Hambatan dalam Proses Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-Saran

Daftar Pustaka

Lampiran