

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan desa sebagai entitas masyarakat hukum sesungguhnya diakui dan dihormati, hal tersebut tertuang dalam Pasal 18 Undang-Undang 1945 yang menyebutkan bahwa: "Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang". Pasal 18 tersebut merupakan bentuk pengakuan negara terhadap apa yang disebut "otonomi desa" sebagai hak asal-usul dan hanya desa yang dipastikan memiliki otonomi,¹ otonomi yang dimaksud adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diberikan mencakup pula dengan pemanfaatan sumber daya alam berupa tanah desa yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial, karena desa merupakan kesatuan masyarakat hukum (*communal regime*).

Tanah kas desa termasuk tanah bengkok, merupakan salah satu kekayaan desa yang perlu untuk dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan

¹Didik Sukriono, "Politik Hukum Pemerintahan Desa di Indonesia", artikel pada *Jurnal Konstitusi*, terdapat dalam <https://didiksukriono.files.wordpress.com/2012/01/jurnal-konstitusi-volume-i-nomor-1-september-2008.pdf>

pelayanan masyarakat desa. agar pengelolaan dan pemanfaatan kekayaan desa tersebut dapat berjalan tertib, berdayaguna dan berhasil guna. Menurut Gunawan Winardi unsur-unsur yang menjadi ciri tanah bengkok meliputi:²

1. Tanah yang dimiliki oleh desa sebagai satuan masyarakat;
2. Tanah tersebut digarap oleh Perangkat Desa/Kepala Desa/Lurah;
3. Hasil garapan dari tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan Kepala/Perangkat Desa;
4. Pengelolaan Tanah dikembalikan kepada desa setelah masa jabatan Kepala/Perangkat Desa habis.

Pengelolaan dan Pemanfaatan tanah bengkok desa tersebut telah diatur dalam Undang-Undang No.6 Tahun 2014. Pelaksanaan Undang-Undang No.6 Tahun 2014, yaitu PP No. 43 tahun 2014, kemudian direvisi dan dikeluarkan Peraturan Pemerintah baru sebagai perubahan atas peraturan pemerintah nomor 43 tahun 2015 tentang peraturan pelaksanaan undang-undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa. Dalam PP No. 47 Tahun 2015 dilakukan perubahan terhadap Pasal 100 tentang belanja desa yang menambahkan aturan baru tentang status tanah bengkok di (ayat) 3, yaitu hasil pengelolaan tanah bengkok atau sebutan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala Desa dan perangkat Desa selain penghasilan tetap dan tunjangan kepala Desa.

Adanya perubahan dalam peraturan pengelolaan tanah bengkok tersebut tentunya mendapat sambutan baik dari Perangkat Desa, sebab Perangkat Desa mendapat penghasilan dari dua sumber, yaitu: dari penghasilan tetap yang berasal dari Alokasi Dana Desa (ADD), dan

²Gunawan Wiradi, 2008, *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria*, Jakarta: Gramedia, hal. 203.

penghasilan yang diperoleh dari pemanfaatan dari tanah bengkok yang menjadi hak milik mereka selama mereka menjabat sebagai perangkat desa (pamong desa). Namun demikian Ernawati Handayani³ pengelolaan tanah bengkok yang diserahkan kembali kepada Perangkat Desa sebagai gaji tambahan juga mempunyai kelemahan, diantaranya: 1) Kurang mencerminkan rasa keadilan, karena tingkat kesuburan tanah tidak sama, baik dalam satu desa maupun antar desa; 2) Perbandingan antara luas tanah bengkok, tanah kas desa dan tanah pengarem-arem selama ini tidak diatur oleh Pemda dan pengaturannya diserahkan kepada Desa, sering menimbulkan permasalahan; 3) Apabila ada aparat yang sudah habis masa baktinya/meninggal tidak bisa langsung dikelola penggantinya (sedang dalam masa tanam, alip kuning); 4) Apabila tanah bengkok tersebut digunakan untuk kepentingan umum yang lebih tinggi sehingga harus dibebaskan atau disewakan kepada pihak lain, harus dilakukan penataan ulang tanah kas desa, dan lain-lain.

Bagi pemerintah Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang, fungsi tanah bengkok sebagai harta kekayaan desa bagi pemerintah desa begitu besar, yaitu sebagai gaji tambahan Pamong Desa, maka setelah dikeluarkannya Undang-Undang No.6 Tahun 2014 Tentang Desa yang di dalamnya mengatakan, bahwa status tanah bengkok diganti menjadi sumber pendapatan desa yang masuk dalam APBD Desa, mendapat respon tidak setuju dari Perangkat Desa di Desa Gentan. Kepala Desa dan perangkat desa

³Ernawati Handayani, 2010, "Efektivitas Kompensasi Aparat Pemerintah Desa Dari Tanah Bengkok/Pelungguh di Kabupaten Kulon Progo (Studi Kasus di Desa Bumirejo, Desa Triharjo dan Desa Purwoharjo)", *Tesis Pascasarjana UGM*, Yogyakarta, hal. 7

menolak, dengan alasan jika akan menerima gaji tetap saja perbulannya, perangkat desa merasa gaji saja masih kurang, dan tidak sesuai dengan apa yang sudah dikerjakan. Terutama tugas yang semakin berat dalam mengelola dan mempertanggungjawabkan dana desa. Maka dengan dikeluarkan PP No. 47 Tahun 2015 perangkat desa memberikan sambutan dengan baik.

Bentuk pemanfaatan tanah bengkok tergantung pada wujud tanah yang ada di masing-masing desa. Hasil pengamatan peneliti tentang pemanfaatan pengelolaan tanah di Desa Gentan, diperoleh informasi bahwa hampir 85% tanah bengkok disewakan kepada pihak lain. Hal tersebut disebabkan pendapatan yang diperoleh lebih banyak jika dibandingkan dikelola sendiri, dan juga perangkat desa kurang memiliki pengalaman di bidang pertanian secara baik. Sehingga akan sangat jarang ditemukan perangkat desa yang mengelola sendiri tanah bengkoknya. Hasil pengamatan juga menemukan bahwa selama ini masih terdapat masalah wanprestasi yang dilakukan oleh pihak masyarakat yang menyewa lahan kas desa di desa tersebut. Namun demikian untuk mengetahui bagaimana kondisi sesungguhnya penting untuk melakukan penelitian lebih jauh.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: Tinjauan Yuridis Tentang Sewa Menyewa Tanah Beserta Bangunan Milik Kas Desa “Sawah Bengkok” (Studi kasus Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang).

B. Perumusan Masalah

Dengan memperhatikan serta memahami identifikasi masalah yang diuraikan di atas, maka masalah yang akan dibahas dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Obyektif
 - a. Mendeskripsikan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.
 - b. Mendeskripsikan tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.

2. Tujuan Subyektif

- a. Memperoleh data sebagai bahan utama penyusunan skripsi guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan di bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- b. Meningkatkan dan memahami berbagai teori yang telah penulis peroleh selama berada di bangku kuliah.
- c. Mengembangkan dan memperluas aspek hukum dalam teori maupun praktek.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan sekaligus pembandingan antara teori yang diterima di bangku kuliah dan praktik yang terjadi di lapangan khususnya tentang perjanjian sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa.

2. Manfaat Praktis

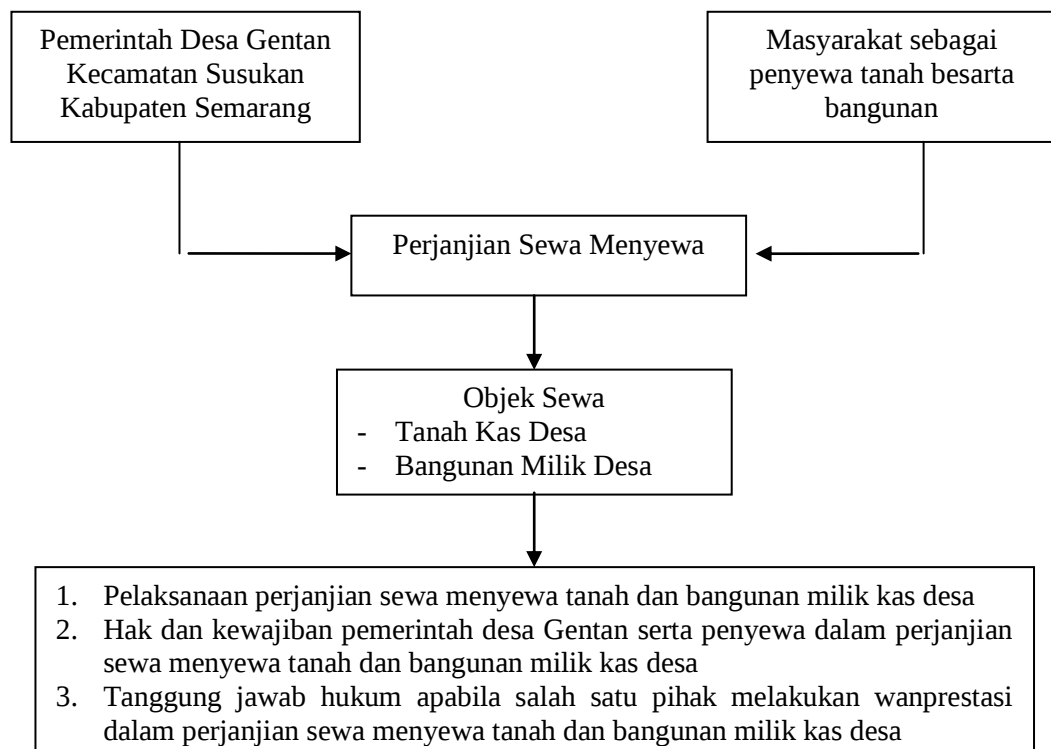
- a. Hasil penelitian ini merupakan sarana untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum Muhammadiyah Surakarta.
- b. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai sebuah rujukan bagi peneliti lain yang memiliki ketertarikan untuk melakukan penelitian dengan topik yang sama dengan metode yang berbeda.
- c. Bagi pemerintah desa, hasil penelitian ini juga diharapkan bermanfaat untuk dapat menjadi kontribusi pemikiran bagi Perangkat

Desa/Pemerintah Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang untuk dapat memanfaatkan tanah beserta bangunan milik kas desa agar lebih bernilai guna.

- d. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini dapat memberikan informasi kepada masyarakat dalam sistem pengelolaan tanah beserta bangunan milik kas desa sesuai peraturan yang berlaku, sehingga masyarakat juga diharapkan mampu memahami peraturan ini dengan baik agar tidak terjadi kesalahpahaman antara masyarakat dengan pemerintah desa, khususnya masyarakat Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.

E. Kerangka Teori

Adapun kerangka teori dalam penelitian ini dapat penulis jelaskan dalam bentuk skema sebagai berikut:



F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini didasarkan pada penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan non-doktrinal yang kualitatif.⁴ Hal ini disebabkan di dalam penelitian ini, hukum tidak hanya dikonsepsikan sebagai keseluruhan asas-asas dan kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, melainkan meliputi pula lembaga-lembaga dan proses-proses yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam masyarakat, sebagai perwujudan makna-makna simbolik dari pelaku sosial, sebagaimana termanifestasi dan tersimak dalam dan dari aksi dan interaksi antar mereka.

Dengan demikian di dalam penelitian ini akan dicoba dilihat keterkaitan antara faktor hukum dengan faktor-faktor ekstra legal yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Pendekatan non-doktrinal dilaksanakan dengan tujuan mengkaji pelaksanaan sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang. Alasan pemilihan lokasi karena saat ini banyak perangkat desa menyewakan tanah bengkok kepada pihak lain dan sangat sedikit perangkat desa yang mengelola sendiri tanah bengkok.

⁴Soetandyo Wignjosoebroto, 2010, *Silabus Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Program Pascasarjana Universitas Airlangga, hal. 1.

3. Spesifikasi Penelitian

Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif, karena bermaksud menggambarkan secara jelas (dengan tidak menutup kemungkinan pada taraf tertentu juga akan mengeksplanasikan/memahami) tentang berbagai hal yang terkait dengan objek yang diteliti, yaitu mengenai pelaksanaan sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.

4. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini membutuhkan dua jenis data yang berasal dari dua sumber yang berbeda, yaitu:

a. Data Primer

Yaitu data-data yang berasal dari sumber data utama, yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata,⁵ dari pihak-pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti. Adapun data-data primer ini akan diperoleh melalui para informan dan situasi sosial tertentu, yang dipilih secara *purposive*, dengan menentukan informan dan situasi sosial awal terlebih dahulu.⁶

Penentuan informan awal, dilakukan terhadap beberapa informan yang memenuhi kriteria sebagai berikut: (1) mereka yang menguasai dan memahami fokus permasalahannya melalui proses enkulturasi; (2) mereka yang sedang terlibat dengan (dalam) kegiatan yang tengah diteliti dan; (3) mereka yang mempunyai kesempatan dan waktu yang memadai untuk dimintai informasi.⁷

⁵Lexy J. Moleong, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, hal. 112.

⁶Sanapiah Faisal, 2005, *Format-Format Penelitian Sosial*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, hal 56.

⁷*Ibid*, hal 58.

Untuk itu mereka-mereka yang diperkirakan dapat menjadi informan awal adalah: (1) Kepala Desa Gentan, (2) Perangkat Desa Gentan. Penentuan informan lebih lanjut akan dilakukan terhadap informan-informan yang dipilih berdasarkan petunjuk/saran dari informan awal, berdasarkan prinsip-prinsip *snow bolling*⁸ dengan tetap berpijak pada kriteria-kriteria di atas.

Sedangkan penentuan situasi sosial awal, akan dilakukan dengan mengamati proses objek yang diteliti. Penentuan situasi sosial yang akan diobservasi lebih lanjut, akan diarahkan pada: (a) situasi sosial yang tergolong sehimpun dengan sampel situasi awal dan (b) situasi sosial yang kegiatannya memiliki kemiripan dan sampel situasi awal.⁹

Wawancara dan observasi tersebut akan dihentikan apabila dipandang tidak lagi memunculkan varian informasi dari setiap penambahan sampel yang dilakukan.¹⁰

b. Data Sekunder

Yaitu data yang berasal dari bahan-bahan pustaka, baik yang meliputi :

- 1) Dokumen-dokumen tertulis, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan (hukum positif Indonesia), artikel ilmiah, buku-buku literatur, dokumen-dokumen resmi, arsip dan publikasi dari lembaga-lembaga yang terkait.

⁸*Ibid*, hal. 60

⁹*Ibid*, hal. 59-60

¹⁰*Ibid*, hal. 61

- 2) Dokumen-dokumen yang bersumber dari data-data statistik, baik yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah, maupun oleh perusahaan, yang terkait dengan fokus permasalahannya.

5. Metode Pengumpulan Data

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini, akan dikumpulkan melalui tiga cara, yaitu: melalui wawancara, observasi dan studi kepustakaan, yang dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

Pada tahap awal, di samping akan dilakukan studi kepustakaan, yang dilakukan dengan cara mencari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, dan data-data sekunder yang lain, yang berkaitan dengan fokus permasalahannya,

Lalu akan dilakukan wawancara secara intensif dan mendalam terhadap para informan, dan observasi tidak terstruktur, yang ditujukan terhadap beberapa orang informan dan berbagai situasi. Kedua cara yang dilakukan secara simultan ini dilakukan, dengan maksud untuk memperoleh gambaran yang lebih terperinci dan mendalam, tentang apa yang tercakup di dalam berbagai permasalahan yang telah ditetapkan terbatas pada satu fokus permasalahan tertentu, dengan cara mencari kesamaan-kesamaan elemen, yang ada dalam masing-masing bagian dari fokus permasalahan tertentu, yang kemudian dilanjutkan dengan mencari perbedaan-perbedaan elemen yang ada dalam masing-masing bagian dari fokus permasalahan tertentu.

6. Analisis Data

Secara umum, penelitian kualitatif dalam melakukan analisis data banyak menggunakan model analisis yang dicetuskan oleh Miles dan Huberman yang sering disebut dengan metode analisis data interaktif. Aktivitas dalam analisis data kualitatif ada tiga, yaitu tahap reduksi data, *display* data, dan kesimpulan atau verifikasi.¹¹

a. Reduksi Data

Peneliti mencatat semua data secara obyektif sesuai dengan temuan di lapangan. Data pada penelitian ini dikumpulkan dengan menggunakan teknik studi dokumentasi.

b. Display Data

Setelah data direduksi, maka langkah kedua adalah menyajikan data. Pada tahap ini peneliti mencatat data yang diperoleh dari lapangan secara teliti, merangkum, memilih hal-hal yang pokok, dan memfokuskan pada hal-hal yang penting. Melalui penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan dan tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan semakin mudah dipahami.

c. Penarikan Kesimpulan

Langkah ketiga dalam analisis data dalam penelitian kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data.

¹¹Sugiyono, 2006, *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung: Alfabeta, hal. 164.

G. Sistematika Skripsi

Untuk memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika skripsi yang terdiri dari 4 (empat) bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Teori
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Skripsi

BAB II : LANDASAN TEORI

- A. Teori Kepastian Hukum
- B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian Perjanjian
 - 2. Asas-Asas Perjanjian
 - 3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian
 - 4. Wanprestasi
 - 5. Berakhirnya Perjanjian
- C. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa
2. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan
3. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa
4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

D. Tinjauan Umum tentang Pemerintah Desa

1. Pengertian Desa
2. Struktur Pemerintah Desa
3. Pengertian Aset Desa
4. Prinsip-Prinsip Pengelolaan Aset Desa
5. Pengelolaan Aset Desa Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.
- B. Hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.
- C. Tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah beserta bangunan milik kas desa di Desa Gentan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang.

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran