

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG**
(Studi kasus di Desa Brangkal, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten)



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh :

AGUS KRISDIYANTO

NIM : C.100.170.281

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG
(STUDI KASUS DI DESA BRANGKAL, KECAMATAN KARANGANOM,
KABUPATEN KLATEN)**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen Pembimbing



(Dr. Shallman, S.E., S.H., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada ,

Hari : Senin

Tanggal : 26 April 2021

Dewan Penguji

1. Dr. Shallman, S.E., S.H., M.Kn.
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H.
(Anggota Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

[Handwritten signature]

Prof. Dr. H. Kunduziah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Agus Krisdiyanto

NIM : C100170281

Alamat : Soko Kulon RT 09 RW 05, Brangkal, Karangnom, Klaten.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya yang berbentuk skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidkabenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 28 April 2021

Yang membuat pernyataan,



AGUS KRISDIYANTO

NIM. C100 170 281

MOTTO

“Maka bersabarlah untuk (melaksanakan) ketetapan Tuhanmu, dan janganlah engkau ikuti orang yang berdosa dan orang yang kafir diantara mereka.”
(QS. Al Insan (76:24))

“Bukan ilmu yang harus datang kepada mu, tapi kamulah yang seharusnya datang menjemput ilmu”
(Imam Malik)

“Kita memilih pergi ke bulan dalam periode ini dan melakukan hal-hal lain, bukan karena misinya mudah tetapi karena sulit. Karena tujuan tersebut untuk mengukur sampai mana kemampuan terbaik kita, karena tantangan tersebut merupakan sesuatu yang ingin kita jalani, yang tidak ingin kita tunda dan yang ingin kita menangkan”
(John F. Kennedy)

“Menulis adalah cara bicara ketika dunia tidak lagi ingin mendengar dan menulis sebagai bentuk keabadian yang nyata”
(penulis)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Dengan segala keterbatasan yang penulis miliki, masih banyak kekurangan-kekurangan yang harus diperbaiki. Semoga hasil penelitian ini dapat berguna, khususnya bagi dunia pendidikan. Dalam penulisan Skripsi ini, penulis banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Allah SWT atas segala rahmad, hidayah serta inayahnya hingga Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
2. Bapak Prof Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Muchamad Iksan, S.H., M.H selaku Ketua Program S1 Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Bp.Shallman, S.H., S.E., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu serta dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan dalam penyusunan Skripsi.
5. Segenap Ibu dan Bapak Dosen Program S1 Fakultas Hukum serta Staff Tata Usaha Fakultas Hukum UMS atas didikan dan bimbingannya selama ini.
6. Kedua orangtua penulis Bapak Sumarna dan Ibu Sri Rejeki tercinta yang dengan penuh kesabaran dan pengorbanannya selalu memberikan dorongan, bantuan material maupun non material agar penulis dapat menyelesaikan studi.
7. Kakak penulis Eko Supriyanto dan Ratih Ratna Dewi yang selalu mendoakan dan mendukung penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
8. Kakek Marwanto Diharjo dan Nenek Sri Suratmi yang selalu memberikan semangat serta doa supaya sukses dalam meraih cita-cita.
9. Seluruh keluarga besar Hadi Suyatna yang selalu menasehati dan selalu mendoakan kelancaran kuliah saya.
10. Teman-teman dekat penulis dari pertama masuk kuliah sampai detik ini yang selalu mendukung dalam hal kebaikan Raffi Apriyanto, Ibnu Nasrulloh, Adnan Syahrishal, Hakkul Nindhom, Cahyo Pamungkas, Hanif

Muhyiddin, Ndaru CN, Alim, Galih Chatana, Surya semoga kebersamaan yang telah digapai selama 2,5 tahun ini menjadi kenangan terindah yang tidak terlupakan.

11. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas bantuan dan dukungannya.

Penulis menyadari Skripsi ini masih jauh dari sempurna, karena hal tersebut tidak lepas dari kelemahan dan keterbatasan penulis. Akhirnya penulis berharap agar Skripsi ini berguna sebagai tambahan ilmu pengetahuan serta dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan dijadikan implikasi selanjutnya bagi mahasiswa.

Billahi Fii Sabilil Haq, Fastabiqul Khairat

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR	x
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat penelitian.....	9
E. Kerangka pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian	11
G. Sistematika Skripsi.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	16
B. Asas Kebebasan Berkontrak (freedom of contract).....	24

C. Asas Pacta Sunt Servanda (Kekuatan Mengikatnya Kontrak)	26
D. Asas Itikad Baik	26
E. Asas Kepribadian (Personalia)	27
F. Macam-macam Perjanjian	30
G. Pelaksanaan Perjanjian	33
H. Berakhirnya perjanjian	37
I. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	41
J. Tinjauan umum tentang tanah kas desa	46
K. Tinjauan umum tentang lelang.....	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Hasil Penelitian	50
B. Pembahasan	57
BAB IV PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pemikiran.....	10
-----------------------------------	----

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PERJANJIAN SEWA
MENYEWA TANAH KAS DESA DENGAN SISTEM LELANG**
(Studi kasus di Desa Brangkal, Kecamatan Karanganom, Kabupaten Klaten)

Abstrak

Dalam kehidupan sehari-hari, tanah merupakan sesuatu yang sangat penting dan berharga. Sehingga tidak sedikit orang yang ingin menguasainya. Karena manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri dan selalu membutuhkan bantuan orang lain yang didalam aktifitas kesehariannya tidak terlepas dari tanah. Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui proses serta pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Brangkal. Untuk mengetahui peraturan, hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas Desa di Desa Brangkal yang dilakukan dengan sistem lelang dan untuk mengetahui tanggung jawab hukum apabila terdapat perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa Brangkal, kecamatan karanganom, kabupaten klaten. Metode penelitian yang digunakan penelitian ini yaitu dengan pendekatan normatif karena yang akan diteliti kaidah-kaidah hukum, asas hukum tentang sewa menyewa tanah kas Desa sehingga dapat diketahui legalitas dari proses pelaksanaan sewa menyewa tanah kas Desa dan tanggung jawabnya menurut hukum. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif karena bermaksud untuk menggambarkan secara menyeluruh tentang proses dan pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Brangkal yang dilakukan dengan sistem lelang.

Hasil penelitian ini menunjukkan proses perjanjian sewa menyewa tanah kas Desa di Desa Brangkal yang dilakukan dengan sistem lelang yaitu diawali dengan mendaftarkan diri sebagai peserta lelang. Setelah itu peserta mengikuti lelang pada waktu yang telah ditentukan. Setelah peserta menjadi pemenang lelang sewa tanah kas desa maka harus menandatangani perjanjian yang sudah disiapkan oleh pemerintah Desa Brangkal. Setelah perjanjian tersebut ditandatangani maka akan timbul hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Untuk Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa dan wajib menyerahkan tanah kas Desa kepada penyewa. Apabila salah satu pihak melakukan kesalahan ataupun pelanggaran terhadap suatu perjanjian maka diselesaikan dengan musyawarah. Apabila tidak bisa maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri setempat atas dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum jika melanggar proses pembuatan perjanjian ataupun peraturan yang tidak tercantum di dalam perjanjian.

Kata kunci : Tanggung jawab hukum, sewa menyewa, lelang.

Abstract

In everyday life, land is something very important and valuable. So that not a few people want to master it. Because humans are social beings who cannot live alone and always need the help of other people who in their daily activities cannot be separated from the land. The purpose of this study was to determine the process and implementation of the village treasury land lease agreement in Brangkal Village. To find out the regulations, rights and obligations in the Village treasury land lease agreement in Brangkal Village which is carried out using an auction system and to find out legal responsibility if there is an illegal act in the land lease agreement for land in the village of Brangkal, Karanganom sub-district, Klaten district. The research method used in this study is the normative approach because what will be examined is the legal principles, the legal principles of renting the village treasury land so that it can be seen the legality of the process of implementing the village treasury land lease and its responsibilities according to law. This type of research is descriptive research because it intends to describe thoroughly the process and implementation of renting village treasury lands in Brangkal Village, which is carried out using an auction system. The results of this study indicate that the process of land lease agreements for village treasuries in Brangkal Village is carried out using an auction system, which begins by registering as an auction participant. After that the participants take part in the auction at the specified time. After the participant becomes the winner of the village treasury land lease auction, they must sign an agreement that has been prepared by the Brangkal Village government. After the agreement is signed, the rights and obligations will arise between the two parties. The Village Government as the renting party has the right to rent money and is obliged to hand over the Village treasury land to the tenant. If one of the parties makes a mistake or violates an agreement, it is resolved by deliberation. If not, the aggrieved party can file a lawsuit at the local district court on the basis of default and illegal actions if they violate the process of making the agreement or regulations that are not stated in the agreement.

Keywords : legal responsibility, lease, auction.