

# PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK (Studi di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang)

Tasya Nuzulul Ramadani<sup>1</sup>

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jalan Mayjen Haryono No. 193 Malang, 65144, (0341) 551932  
E-mail: [tasyanuzulul.tnr@gmail.com](mailto:tasyanuzulul.tnr@gmail.com)

## ABSTRACT

Land tenure is used to supplement the salaries of village officials and is transferred to new village officials when they are replaced. Land tenure can be in the form of leasing or other forms regulated by law. Land tenure, regulated by law includes leasing. Managed by the village government, Bengkok land is part of village wealth for the local community, as per village regulations and Permendagri No. 4/2007, prohibiting land sale for public interest. The research in Pandanajeng Village on land tenure a lease implementation uses an empirical juridical method with a qualitative approach, yielding analytical and descriptive data. The results of the discussion of cropland in Pandanajeng Village are managed by leasing, this is chosen directly by the authority of the village head by reading out the criteria for leasing. In leasing, installment payments are prohibited, full payment is required at the beginning, carried out from November to December.

**Keyword:** *Bent ground, Salary allowance, Lease*

## ABSTRAK

Tanah bengkok digunakan sebagai tambahan gaji perangkat desa dan dialihkan kepada perangkat desa baru saat pergantian. Penguasaan tanah dapat berupa sewa menyewa atau bentuk lain yang diatur dalam hukum. Tanah Bengkok merupakan bagian kekayaan desa dikelola oleh Pemerintahan Desa untuk masyarakat setempat sesuai peraturan desa. Menurut Permendagri Nomor 4 Tahun 2007, tanah desa tidak dijual kepada pihak lain kecuali untuk kepentingan umum. Dari permasalahan tersebut penulis merumuskan masalah yaitu pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif yang menghasilkan data analisis dan data deskriptif. Hasil pembahasan tanah bengkok di Desa Pandanajeng dikelola dengan cara sewa menyewa, hal ini dipilih langsung oleh wewenang kepala desa dengan membacakan kriteria sewa menyewa. Dalam proses sewa menyewa tidak dikenakan membayar dengan cara angsuran, harus dilakukan dengan pembayaran lunas diawal. Sewa menyewa ini dilakukan serentak awal November hingga akhir Desember.

**Kata Kunci:** Tanah Bengkok, Tunjangan Gaji, Sewa Menyewa

## PENDAHULUAN

Tanah bengkok di peruntukkan untuk menambah tunjangan gaji para perangkat desa yang dilakukan di desa-desa. Praktek ini melibatkan aparatur desa sebagai.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

pemegang hak kelola dan petani sebagai penyewa lahan.<sup>2</sup> Tanah bengkok sendiri di atur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Undang-Undang desa.

Penguasaan tanah ini dapat berbentuk sewa menyewa. Secara yuridis, penguasaan ini mencakup hak yang diatur oleh hukum, termasuk kewenangan fisik dalam penguasaan tanah. Misalnya, dalam sewa menyewa tanah, secara yuridis tanah merupakan hak pemilik tanah, namun secara fisik tanah tersebut digunakan oleh penyewa sesuai dengan kesepakatan waktu tertentu.

Biasanya, tanah bengkok yang diperuntukkan bagi perangkat desa sering disewakan kepada masyarakat untuk digunakan sebagai lahan pertanian. Lahan pertanian merupakan lahan yang digunakan dalam bidang pertanian. Badan Pusat Statistik menyebutkan bahwa luas lahan baku sawah terus menurun dan pada tahun 2018, luas lahan tinggal 7,1 juta hektar. Angka ini menurun jika dibandingkan pada tahun 2017 yaitu seluas 7,75 juta hektar.<sup>3</sup>

Pengelolaan tanah ini dapat dilakukan melalui sistem sewa menyewa, di mana penggarap membayar biaya sewa di awal dan kemudian menggarap tanah tersebut. Dalam hal ini, sewa menyewa dapat dianggap sebagai seseorang yang membayar untuk menggunakan lahan pertanian sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak, kedua belah pihak disini yang dimaksud yaitu si penyewa dan pemilik tanah bengkok tersebut. Dengan kata lain, sewa sewa adalah perjanjian di mana satu pihak setuju untuk menyewakan suatu benda untuk digunakan selama jangka waktu tertentu, sementara pihak lainnya setuju untuk membayar harga sewa yang telah ditetapkan pada waktu-waktu yang ditentukan. Pengaturan sewa sewa ini umumnya dilakukan untuk tanah hak milik pribadi, termasuk tanah milik desa. Sewa menyewa tanah bengkok ini umumnya digunakan untuk lahan pertanian, sewa menyewa tanah tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak yang mana si pemilik lahan dan si penyewa lahan yang disebut sebagai penggarap lahan pertanian. Pada awalnya, penggarap ini mulai menggarap tanah tersebut dan akhirnya menyewanya, dengan sistem sewa sewa ini dilakukan dengan cara membayar biaya sewa tanah terlebih dahulu sebelum melakukan penggarapan.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Bagus Oktafian Abrianto, "Status Hak Atas Tanah Kas Desa dan Prosedur Pendaftarannya Menurut Hukum Administrasi Pertanahan". *Pendecta*. Vol.16 No 2, Summer 2021, hal.206

<sup>3</sup> Isdiyana Kusuma Ayu, Beny Krestian Heriawanto, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LAHAN PERTANIAN AKIBAT TERJADINYA ALIH FUNGSI LAHAN DI INDONESIA". *JU-Ke*, Vol 2 Nomer 2, Desember 2018 hal 122

<sup>4</sup> Fifik Wiryani, *Konsep dan sejarah Hukum Agraria Era Kolonial hingga kemerdekaan*, Cet. 1, Setara Press, Malang, 2018, hal 159.

Tanah Bengkok merupakan bagian dari kekayaan desa dikelola dan dimanfaatkan oleh Pemerintahan Desa untuk kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan desa. Menurut Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, pasal 15 menyatakan bahwa tanah desa tidak boleh dijual kepada pihak lain, kecuali untuk kepentingan umum. Jika tanah desa dijual, desa harus menerima ganti rugi yang menguntungkan, dengan mempertimbangkan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Ganti rugi yang diterima harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa tersebut. Namun, masih dimungkinkan untuk menyewakan tanah bengkok. Dalam konteks pembangunan di desa, salah satu sumber pendapatan desa berasal dari tanah-tanah kas desa. Hal ini diatur dalam Undang-Undang 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Pasal 212 ayat (3) huruf a, yang menyebutkan bahwa pendapatan asli desa dapat berasal dari hasil tanah-tanah kas desa atau tanah bengkok. Dalam praktiknya, perjanjian sewa tanah kas desa biasanya dilakukan oleh Kepala Desa atau Pejabat Pemerintahan Desa. Kepala Desa bertindak sebagai subyek yang menyewakan tanah kas desa melalui BPD atau Badan Permusyawaratan Desa kepada masyarakat. Dalam perjanjian sewa tanah kas desa di Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang disesuaikan dengan prinsip musyawarah dan mufakat.

Tanah ini termasuk dalam kategori Hak Pakai (khusus) menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Pakai ini diberikan kepada instansi-instansi pemerintah dengan jangka waktu tertentu dan harus didaftar untuk mencapai kepastian hukum. Tujuan pemberian hak ini adalah agar desa memiliki sumber pendapatan dalam penyelenggaraan pemerintahan desa. Sewa sewa di desa biasanya bergantung pada kondisi pertumbuhan tanaman dan potensi kerusakan. Jika terjadi kesalahan dalam hasil panen, tanggung jawab umum ada pada petani. Mereka harus menanam kembali tanaman yang rusak atau menggantinya dengan tanaman baru. Namun, jika kerusakan terjadi pada lahan pertanian setelah pembagian hasil panen, pemilik tanah bertanggung jawab. Hal ini karena biasanya ada kesepakatan di awal antara para pihak. Selain itu, hak guna lahan dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas, selama tanah tersebut digunakan sesuai dengan tujuan yang relevan. Hak ini hanya dapat diberikan kepada departemen,

instansi pemerintah non-departemen, pemerintah daerah, perwakilan luar negeri negara, organisasi internasional, lembaga keamanan, dan lembaga layanan sosial.<sup>5</sup>

Jumlah tanah yang dibagikan tidak sebanding dengan jumlah petani yang membutuhkan lahan subur, yang mengarah pada komersialisasi dan pemerasan terhadap para penyewa. Undang-undang diberlakukan untuk membela yang lemah dan meningkatkan taraf hidup petani bagi hasil. Jumlah lahan yang dibagikan tidak sebanding dengan jumlah petani yang membutuhkan lahan subur, yang mengarah pada komersialisasi dan pemerasan terhadap para penyewa.

Proses sewa menyewa yang berada di Desa Pandanajeng, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, dilakukan secara lisan oleh pihak pihak yang terlibat berdasarkan saling kepercayaan pada masyarakat setempat. Sekarang setelah adanya surat perjanjian sewa tanah kas desa masyarakat Desa Pandanajeng melakukan kesepakatan dengan tertulis. Di dalam surat tersebut menjelaskan bahwa ada beberapa poin penting yang harus ditaati dan adanya tanda tangan antar dua belah pihak si penyewa dan si pemilik tanah bengkok tersebut.

Sewa menyewa ini sudah ada sejak dahulu, tetapi biasanya untuk aparat desa menyerahkan wewenang sewa menyewa ini ke pada kepala desa, yang nantinya kepala desa akan memberikan ke masyarakat atau badan hukum seperti bumdes. Biasanya jika sudah berganti masa jabatan maka tanah tersebut akan diberikan untuk pejabat yang baru. Selama ini, batasan waktu perjanjian bagi hasil juga belum diatur secara tegas dan rinci, semuanya bergantung pada kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris Penelitian ini bertujuan untuk memahami dan menganalisis fenomena hukum dalam konteks nyata dengan menggunakan data empiris, seperti survei, wawancara, observasi lapangan, atau analisis statistik. Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis ialah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data yang berupa deskripsi dan analisis, yang diperoleh. Berlokasi di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang. Target populasi perangkat desa yang memiliki tanah

---

<sup>5</sup> Danial syah, "SUATU TINJAUAN HUKUM TENTANG BAGI HASIL ATAS TANAH PERTANIAN ANTARA PEMILIK TANAH DENGAN PETANI". Metadata, Vol. 1 No. 3, Summer 2019, hal 129.

bengkok di Desa Pandanajeng. Menggunakan dua sumber data, sumber data primer dengan observasi lapangan dan wawancara, sumber data sekunder pendekatan Peraturan Perundang-Undangan No. 23 Tahun 1847 tentang KUHPerdara, Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang pengelolaan desa, Pemendagri No. 4 Tahun 2007 tentang pedoman pengelolaan kekayaan desa, Peraturan daerah No. 2 Tahun 2008 tentang perangkat desa, Peraturan desa No. 6 Tahun 2020.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang**

Masyarakat di Desa Pandanajeng umumnya mendapat informasi awal mengenai penyewaan lahan tanah bengkok melalui komunikasi lisan dari balai desa, di mana kepala desa memberikan instruksi atau informasi tentang waktu dimulainya penyewaan lahan tersebut. Proses penyewaan tanah bengkok ini berlangsung serentak, sesuai dengan keterangan dari pak Mashudin, dari awal November hingga akhir Desember setiap tahunnya.

Penyebaran informasi tersebut menggunakan metode lisan, tanpa menggunakan media tulis maupun cetak seperti halnya menggunakan media pamflet atau papan pengumuman. Alur secara lisan sebagai berikut; kepala desa memberikan arahan mengenai penyewaan tanah bengkok kepada perangkat-perangkat desa lainnya hal ini bertujuan untuk perangkat desa tersebut dapat menyebarkan informasi ke masyarakat sekitar, tidak hanya itu informasi mengenai penyewaan tanah bengkok bisa disebarkan menggunakan media elektronik seperti menggunakan pengeras suara. Informasi yang disebarkan secara lisan menjadikan informasi tersebut lebih tersebar luas dan efisien hal tersebut yang menjadikan alasan selama pengumuman penyewaan tanah bengkok selama ini menggunakan metode penyebaran secara lisan.

Informasi mengenai penyewaan tanah bengkok telah tersebar, selanjutnya proses pengumpulan warga yang tertarik ingin menyewa tanah bengkok yang terdapat di Desa Pandanajeng. Pengumpulan warga diadakan di balai desa, untuk pengumpulan warga dimulai pada akhir bulan Oktober dilakukan hanya satu hari. Setelah masyarakat dan perangkat desa berkumpul di balai desa, proses selanjutnya pemilihan siapa yang akan menyewa tanah bengkok di Desa Pandanajeng. Tidak hanya masyarakat saja melainkan

para perangkat desa yang mempunyai tanah bengkok tersebut turut andil dalam acara sewa menyewa tanah bengkok, turut andil disini maksudnya ikut menentukan harga.

Kepala desa membacakan informasi terkait harga sewa dan kriteria masyarakat yang dapat menyewa tanah bengkok tersebut, dalam hal ini semua masyarakat yang ada di Desa Pandanajeng dapat menyewa tanah bengkok akan tetapi desa telah memiliki kriteria sendiri. Dalam harga sewa akan di jelaskan lebih awal, hal ini memengaruhi dalam proses perjanjian sewa menyewa tersebut. Harga sewa dapat di tawar, akan tetapi harus melalui kesepakatan antar si pemilik tanah bengkok dan kepala desa. Harga sewa tanah bengkok sudah diatur dalam rumusan Peraturan Desa No. 6 Tahun 2020 Pasal 15 Ayat 1 yang berbunyi :

Harga dasar sewa untuk Aset Desa berupa tanah dihitung dengan formula:  $St = 3,33\% \times (Lt \times Nt)$  Keterangan:

St = Sewa tanah.

Lt = Luas Tanah (m<sup>2</sup>).

Nt = Nilai tanah berdasarkan hasil penilaian dengan estimasi terendah menggunakan NJOP (per m<sup>2</sup>).

Harga sewa tanah bengkok disamaratakan antar tanah bengkok satu dengan tanah bengkok lainnya guna menyeimbangkan pembagian tambahan gaji perangkat desa. Setelah menemukan harga sesuai kesepakatan antar masyarakat dan perangkat desa, selanjutnya membacakan informasi mengenai syarat atau kriteria yang berhak mendapatkan tanah bengkok tersebut. Desa memiliki kriteria tersendiri dalam memilih penyewa tanah bengkok, diantaranya:

1. Cakap dalam hukum.

Cakap dalam hukum diartikan sebagai memasuki umur yang legal, legal umur menurut peraturan yaitu umur 18 tahun. Tetapi menurut penuturan dari pak Mashudin orang-orang yang ikut dalam sewa menyewa tanah bengkok ini umunya berumur 25 keatas atau bapak-bapak.

2. Belum pernah menyewa tanah bengkok.

Kriteria ini dilakukan untuk menunjang kesejahteraan antar masyarakat. Menjadikan masyarakat sebelumnya telah mendapatkan sewa menyewa tanah bengkok tidak mendapatkan tanah bengkok kembali, haruslah bergantian dengan masyarakat lainnya, hal ini bertujuan untuk tidak menimbulkan keirian antar masyarakat.

3. Tidak memiliki tanah personal atau tanah pribadi.

Dalam hal ini penyewa tidak diperkenankan memiliki tanah pribadi. Menurut pemaparan dari pak Mashudin penyewa tidak dari yang punya tanah pribadi agar masyarakat dapat menunjang perekonomian mereka dan dapat leluasa dalam menjalankan pertanian di Desa Pandanajeng.

#### 4. Sepakat harga

Yang terakhir yaitu telah sepakat dalam penentuan harga. Awal mula acara penyewaan tanah bengkok ini membicarakan persoalan harga. Masyarakat dapat menawar harga sesuai kesepakatan bersama. Harga dipatok sama dengan tanah tanah bengkok lainnya.

Selanjutnya kepala desa menggunakan wewenangnya untuk memilih penyewa tanah bengkok yang berada di Desa Pandanajeng. Perangkat desa tidak turut andil dalam pemilihan penyewa. Menurut pemaparan dari pak Mashudin selaku sekretaris desa, semua masyarakat dapat ikut berpartisipasi dalam sewa menyewa tanah bengkok tersebut, jika tertarik maka boleh ikut serta. Tetapi dalam hal ini untuk bisa mendapatkan perizinan sewa menyewa tanah bengkok tersebut haruslah sesuai dengan kriteria yang telah diatur oleh kepala desa yang nantinya kepala desa mempunyai andil dalam memilih siapa saja yang akan menyewa tanah bengkok yang berada di Desa Pandanajeng. Pemaparan dari pak Mashudi juga diperkuat oleh pemaparan dari pak Nuzulul Anwar selaku kasepem, semua orang masyarakat di Desa Pandanajeng yang mau menyewa tanah bengkok ini bisa dilakukan akantetapi haruslah dipilih oleh kepala desa, wewenang kepala desa lebih besa.

Pihak kepala desa menemukan penyewa yang cocok untuk menyewa tanah bengkok yang berada di Desa Pandanajeng, proses selanjutnya melakukan transaksi pembayaran yang dilakukan dengan sistem bayar langsung diawal. Pembayaran tanah bengkok di Desa Pandanajeng di bayar secara lunas tidak diperbolehkan dicicil. Hal tersebut telah dijelaskan oleh pak Mashudin selaku sekretaris desa menurut penuturan beliau penyewa wajib membayar lunas untuk mempermudah bendahara desa dalam mengelola anggaran tersebut. Kriteria pembayaran lunas telah di bicarakan awal berlangsungnya acara sewa menyewa tanah yang berada di balai desa. Metode pembayaran ini diperbolehkan bayar hari itu juga saat acara tersebut atau bisa di diskusikan hari selanjutnya. Menurut penuturan pak Mashudin selaku sekretaris desa, proses pembayaran ini diterima dan dikelola langsung oleh bendahara desa yang mana uang tersebut akan di kekola menjadi tambahan upah gaji perangkat desa. Dari pihak

penyewa diterima bendahara, kemudian oleh bendahara dikelola ke Rekening Kas Desa (RKD).

Jika pembayaran belum terlaksana maka tanda tangan surat perjanjian sewa menyewa tanah kas desa ditunda. Hal ini disebabkan untuk menghindari penyewa lari dari tanggung jawab dan tidak mau membayar tanah bengkok tersebut. Pendatanganan surat ini dilakukan oleh si penyewa dan perangkat desa yang mempunyai tanah bengkok di saksikan oleh aparat desa dan kepala desa. Setelah melewati prosedur pemilihan sewa menyewa tanah bengkok maka penyewa dapat menggunakan tanah tersebut untuk bercocok tanam sesuai dengan apa yang mereka inginkan.

Praktik sewa menyewa tanah bengkok ini menjadikan hal wajar pada setiap desa tertuntut sektor pertanian. Hal ini untuk penunjang keberlangsungan perekonomian masyarakat serta untuk meminimalisir perangkat desa untuk lebih fokus pada kegiatan bekerja di balai desa. Sewa menyewa merupakan sistem di mana pemilik tanah menawarkan lahan mereka untuk disewakan kepada individu atau kelompok yang ingin menggunakan lahan tersebut untuk pertanian, peternakan, atau kegiatan ekonomi lainnya. Praktik ini sering kali menjadi landasan utama di mana masyarakat desa memperoleh akses ke lahan, terlibat dalam kegiatan pertanian, dan membentuk kerangka hubungan sosial yang kuat di komunitas mereka. Hak Sewa adalah seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hak atas tanah yang dapat disewakan adalah hak milik dan obyek sak Sewa untuk bangunan adalah tanah bukan bangunan. Adanya sistem sewa menyewa tanah bengkok dengan pemanfaatan kerjasama kepada masyarakat atau pihak lain dilaksanakan dalam kerangka kebijakan untuk meningkatkan pendapatan desa.

Di desa Pandanajeng sendiri memilih praktik sewa menyewa dibandingkan lelang karena lebih meminimalisir kesalahan dalam perhitungan dan lebih meringankan pekerjaan bendahara desa. Karena tugas dari bendahara desa ini yaitu mengelola uang dari sewa tersebut untuk di bagikan menjadi uang tambahan gaji perangkat desa. Masyarakat desa sering kali menyewa lahan karena mereka mempunyai tenaga kerja untuk bercocok tanam sedangkan mereka tidak mempunyai lahan atau kurangnya akses untuk bertani. Kendala seperti itu banyak dijumpai di desa desa, tak jarang mereka menggarap tanah bengkok atau tanah khas desa juga.

Pada dasarnya di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang juga menyewakan tanah bengkok yang ada di desa guna menunjang kesejahteraan masyarakat dan desa. Menjadikan alasan bahwa tanah bengkok di Desa Pandanajeng disewakan dengan dalih berikut dan untuk perangkat desa tidak sibuk membagi waktu antara mengurus tanah mereka dan bekerja di balai desa. Desa Pandanajeng ini dari dulu sudah menggunakan sistem sewa menyewa bukan menggunakan sistem bagi hasil. Yang mana sistem sewa menyewa ini bertujuan untuk menyamaratakan anggaran dana dan tidak membuat rumit dalam perhitungan nanti di desa dalam hal sewa menyewa antar penggarap dan pemilik lahan, karena jika menggunakan sistem bagi hasil maka akan terkendala pada perhitungan dan sistem pada undang undang desa telah sepakat menggunakan proses sewa menyewa. Di Desa Pandanajeng sendiri persawahan kerap kali dijadikan bahan sewa menyewa, karena masyarakat kebanyakan tidak mempunyai lahan sendiri untuk digarap. Tanah bengkok juga sangat umum di sewakan, jadi tidak dikelola oleh pihak sendiri. Tanah bengkok ini dapat disewakan untuk masyarakat biasa, sewa menyewa ini dilakukan melalui perantara pak kepala desa, tidak bisa perorangan.

Sewa menyewa ini diatur dalam buku ke tiga KUHPer pada pasal 1548 sampai pasal 1563. Perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pandanajeng ini tidak terlepas dalam syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi :

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

Dalam perihal sepakat disini yang dimaksud antar si penyewa dan pemilik tanah bengkok yang berada di Desa Pandanajeng ini telah sepakat dari awal pementoran kewenangan kepala desa. Sepakat dalam hal perjanjian-perjanjian dalam surat perjanjian sewa menyewa TKD. Sepakat dalam bentuk harga, sepakat dalam bentuk pembagian siapa saja nanti yang terpilih menjadi penyewa tanah bengkok. Bagi masyarakat Desa Pandanajeng sendiri yang terpenting dalam pelaksanaan perjanjian bukan unsur subjektif atau unsur objektif melainkan terlaksananya sesuai kesepakatan awal dan terjadinya perjanjian itu didasarkan pada kesepakatan (mufakat) yang bisa dikenal dengan istilah konsensualisme.

2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;

Cakap dalam hal membuat perjanjian. Maksud dari cakap disini cakap dalam hukum, cakap umur. Kriteria bisa dibidang cakap umur itu dimulai dari umur 18 tahun.

3. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu ini yang dimaksud disini untuk sahnya suatu perjanjian haruslah memenuhi beberapa syarat-syarat perjanjian bagi hasil menurut hukum adat di Desa Pandanajeng seperti yang telah disinggung sebelumnya yaitu bahwa dalam perjanjian tersebut harus ada kesepakatan antara pihak-pihak yaitu pihak yang menguasai tanah (pemilik) dan pihak penggarap, kecakapan para pihak, harus ada izin untuk mengolah atau menggarap tanah tersebut dari penguasa atau pemilik tanah tersebut tidak dalam sengketa dan sistem sewanya pada pembayaran apakah bisa dicicil atau langsung dibayar sekaligus dimuka.

4. Suatu sebab yang halal.

Selanjutnya objek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pandanajeng ini dalam praktiknya sudah dijelaskan mengenai pemanfaatannya diperbolehkan untuk apa saja. Selain adanya syarat sah perjanjian, sewa menyewa tanah bengkok yang berada di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang ini juga terdapat berbagai unsur-unsur perjanjian yang dapat dilihat dari surat perjanjian sewa tanah kas desa.

5. Unsur esensialia dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Pada surat perjanjian sewa menyewa tkd ini yang termasuk dalam unsur esensialia yaitu Pasal 1 yang berisi jangka waktu diantaranya sebagai berikut :

- (1) Sewa-menyewa ini dilangsungkan dan diterima untuk jangka waktu 2 (Dua) Bulan, terhitung sejak tanggal 1 November 2020 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020.
- (2) Setelah jangka waktu tersebut berakhir dan PIHAK KEDUA bermaksud untuk memperpanjang, maka PIHAK KEDUA harus memberitahukan kepada PIHAK PERTAMA secara tertulis, selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini.
- (3) Syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan perihal perpanjangan sewa tanah tersebut akan ditentukan dalam Surat Perjanjian yang baru.

Pasal 2 yang berisi harga sewa dan tahap pembayaran, diantaranya sebagai berikut:

- (1) Biaya sewa selama 2 (Dua) Bulan ditetapkan sebesar Rp. ...., (.....).

- (2) Pembayaran dilakukan secara tunai (Bendahara/Kaur Keuangan Desa) atau transfer dikirimkan ke rekening Bank Jatim : Capem Tumpang an. (Kas Pemerintah Desa Pandanajeng) selambat-lambatnya dua minggu ke-3 (ketiga) bulan Desember.

Yang selanjutnya unsur *naturalia*, yang dimaksud disini yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai pertauran yang bersifat mengatur. Jadi di dalam surat sewa menyewa tdk ini yang termasuk unsur *naturalia* yaitu Pasal 3 berisi kewajiban pihak pertama, berikut diantaranya:

- (1) PIHAK PERTAMA memiliki kewajiban untuk menyerahkan Tanah dimaksud kepada PIHAK KEDUA dalam keadaan Baik.
- (2) Pajak Bumi dan Bangunan atas Tanah dimaksud menjadi Kewajiban PIHAK PERTAMA.
- (3) PIHAK PERTAMA menjamin kepada PIHAK KEDUA, bahwa Tanah yang disebutkan dalam perjanjian ini benar-benar milik PIHAK PERTAMA, tidak digadaikan dengan cara apapun juga bebas dari sitaan, tidak tersangkut suatu perkara hukum dan belum pernah dijual atau dialihkan hak-haknya kepada siapapun juga.
- (4) PIHAK PERTAMA menjamin kepada PIHAK KEDUA selama perjanjian ini berlaku membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan atau gugatan dari siapapun juga berkenaan dengan Tanah/Bangunan tersebut sebelum di sewa oleh PIHAK KEDUA.

Pasal 4 kewajiban pihak kedua :

- (1) PIHAK KEDUA memiliki kewajiban atas pemeliharaan dan menjaga Aset Desa yang menjadi Objek Sewa selama masa sewa, segala kerusakan ataupun kehilangan yang timbul selama masa sewa menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- (2) PIHAK KEDUA memiliki kewajiban membayar semua biaya yang timbul dalam persiapan dan pelaksanaan Kerjasama Pemanfaatan.
- (3) PIHAK KEDUA dilarang menjamin/menggadaikan Tanah/Bangunan yang dimaksud dalam perjanjian ini.
- (4) PIHAK KEDUA dilarang merubah bentuk, fungsi dan manfaat atas Aset.

Desa yang menjadi Objek Sewa dalam perjanjian ini.

- (1) Segala biaya retribusi dan lainnya kecuali Pajak Bumi dan Bangunan, selama masa perjanjian ini menjadi kewajiban PIHAK KEDUA.

Pasal 5 berakhirnya perjanjian, berbunyi:

- (1) Tujuan Perjanjian telah tercapai.
- (2) Salah satu pihak tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan Perjanjian.
- (3) Bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.
- (4) Terdapat hal yang merugikan kepentingan masyarakat Desa, daerah atau nasional.
- (5) Berakhirnya jangka waktu Perjanjian.

Yang terakhir yaitu unsur aksidentalialia, yang dimaksud aksidentalialia yaitu merupakan bagian yang oleh para pihak dalam membuat perjanjian ditambahkan sebagai undang-undang bagi para pihak, karena tidak ada aturannya dalam undang-undang. Dalam surat sewa menyewa tdk ini yang tergolong dalam unsur aksidentalialia yaitu Pasal 6 force majeure:

- 1) Yang dimaksud dengan force majeure dalam Perjanjian ini adalah peristiwa yang terjadi diluar kendali PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA seperti bencana alam, huru-hara, perang, kerusuhan massa, dan kebijakan Pemerintah baik pusat maupun daerah, yang mempengaruhi Tanah/Bangunan PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK KEDUA yang dimaksud dalam perjanjian ini.
- 2) Apabila Tanah/Bangunan PIHAK PERTAMA dan/atau PIHAK KEDUA yang dimaksud dalam Perjanjian ini mengalami kerugian dalam bentuk apapun karena peristiwa force majeure, maka segala kerugian yang timbul akan sepenuhnya menjadi beban dan tanggung jawab masing-masing pihak.
- 3) Dalam hal peristiwa force majeure tersebut di atas mengakibatkan kegiatan usaha Pihak Kedua yang dimaksud dalam perjanjian ini ditutup dan/atau tidak dapat beroperasi maka para pihak sepakat untuk mengakhiri Perjanjian ini dan untuk selanjutnya masing-masing pihak saling melepaskan haknya dan untuk tidak saling menuntut pihak lainnya.

Pasal 7 lain-lainnya, Pasal 8 penutup.

Pasal 7

- 1) Hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian, akan diatur sebagai perjanjian tambahan (*addendum*) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kerjasama Pemanfaatan ini.
- 2) Semua perselisihan yang timbul dari atau sehubungan dengan perjanjian ini akan diupayakan diselesaikan secara kekeluargaan. Apabila dalam proses secara kekeluargaan tidak dapat menyelesaikan perselisihan yang timbul, maka para pihak sepakat untuk menempuh jalur hukum sesuai dengan hukum yang berlaku di Republik Indonesia.
- 3) Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap dua dan bermeterai cukup, masing-masing pihak memegang satu diantaranya sebagai asli dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Pasal 8:

Demikian Perjanjian Sewa ini dibuat, setelah para pihak membaca dan memahami tanpa paksaan atau tekanan dari siapapun bersama-sama menyepakatinya dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pengelolaan aset desa, termasuk tanah desa atau tanah bengkok, tidak diserahkan sepenuhnya kepada kepala desa atau perangkat desa secara pribadi, melainkan diatur berdasarkan peraturan yang sah. Prinsip pengelolaan kekayaan desa dilakukan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Pengelolaan tersebut disusun oleh kepala desa bersama Badan Permusyawaratan Desa, sesuai tata cara yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 77 ayat (3).

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, pengelolaan dan pemanfaatan tanah bengkok menjadi kewenangan kepala desa yang ditetapkan melalui proses pemilihan dan sesuai dengan peraturan desa setempat. Kewenangan ini juga telah disetujui oleh masyarakat di Desa Pandanajeng.

Kewenangan Kepala Desa dalam pengelolaan kekayaan desa, terutama sewa tanah bengkok, diatur dalam Pasal 27 Peraturan Desa Nomor 01 Tahun 2015, yang menyatakan bahwa pemanfaatan kekayaan desa berupa sewa dilakukan demi keuntungan desa, dengan batas waktu maksimal 3 tahun yang dapat diperpanjang, dan penetapan tarif sewa yang memerlukan persetujuan BPD serta ditetapkan oleh Kepala Desa.

Kekayaan Desa termasuk 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, sebagaimana diatur dalam Pasal 76 ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Kepala desa bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemanfaatan tanah bengkok serta aset desa lainnya. Selain itu, ia juga bertanggung jawab terhadap barang-barang hak milik dan kepentingan desa, seperti tanah-tanah desa, bangunan desa, dan pengelolaan keuangan desa yang berasal dari hasil tanah kas desa dan pajak tanah dari warga desa.

Pasal 12 ayat (2) Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa menjelaskan bahwa penggunaan aset desa melalui sistem tertulis dapat memberikan jaminan hukum untuk mengatasi potensi sengketa atau masalah di masa mendatang. Sekarang, Peraturan Desa Nomor 6 Tahun 2020 Pasal 16 menegaskan bahwa sewa menyewa aset desa dilakukan melalui perjanjian sewa tertulis yang ditandatangani oleh penyewa dan Kepala Desa. Di Desa Pandanajeng, mekanisme sewa menyewa tanah bengkok telah diatur sesuai dengan Peraturan Desa Nomor 6 Tahun 2020. Peraturan ini menggambarkan prosedur serta aturan yang harus diikuti dalam proses sewa menyewa tanah bengkok. Implementasi dari regulasi ini memungkinkan adanya standar yang jelas mengenai syarat-syarat, ketentuan, dan mekanisme yang harus dipatuhi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa tanah bengkok di wilayah Desa Pandanajeng. Hal ini membantu menciptakan kerangka kerja yang terstruktur dan sesuai dengan ketentuan yang ada dalam regulasi setempat.

Tidak hanya itu saja sewa menyewa tanah bengkok yang berada di Desa Pandanajeng tersebut telah sesuai dengan Pasal 1548 sampai pasal 1563. Hal ini semakin menguatkan bahwa sewa menyewa yang dilakukan di Desa Pandanajeng ini kondusif dan tidak menyalahi aturan dari pemerintah pusat, yang mana pada pasal tersebut akan diserap menjadi peraturan desa No. 6 Tahun 2020.

## **KESIMPULAN**

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Pandanajeng Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang kepala desa memberikan wewenang mengenai informasi secara lisan. Para pihak yang tertarik dalam penyewaan tanah bengkok dapat berkumpul di balai desa, masyarakat mengajukan harga sewa, harga sewa telah ditentukan oleh rumusan yang terdapat pada Peraturan Desa No. 6 Tahun 2020 Pasal 15, akan tetapi masyarakat dapat menawar harga sesuai dengan kesepakatan nantinya. Penentuan penyewa dipilih oleh kepala desa, ada beberapa kriteria penyewa menurut

kewenangan kepala desa, kriteria tersebut diantaranya: cakap umur dan masyarakat tidak memiliki tanah sawah pribadi hanya buruh tani biasa. Berikutnya sistem pembayaran yang dilakukan secara lunas dan dikelola oleh bendahara desa yang nantinya akan ditindak lanjuti menjadi tunjangan tambahan upah gaji perangkat desa. Pendatangan surat sewa tkd antar pemilik tanah dan penyewa tanah, hal ini disaksikan oleh bapak kepala desa, tanah bengkok tersebut dapat digarap.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Kitab Undang-Undang No. 23 Tahun 1847 KUHPerdara  
Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Mekanisme Desa  
Pemandagri No. 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa  
Arbianto Oktafian Bagus. 2021. "Status Hak Atas Tanah Kas Desa dan Prosedur Pendaftarannya Menurut Hukum Administrasi Pertanahan". *Pendecta*. Vol.16 No 2.  
H.S Salim. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika  
Isdiyana Kusuma Ayu, Beny Krestian Heriawanto. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP LAHAN PERTANIAN AKIBAT TERJADINYA ALIH FUNGSI LAHAN DI INDONESIA". *JU-Ke*, Vol 2 Nomer 2  
Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.  
Muljadi Kartini, Widjaja Gunawan. 2003. *PERIKATAN YANG LAHIR DARI PERJANJIAN*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada  
Musadad Ahmad. 2020. *Alternative Dispute Resolution*. Cv. Malang: Literasi Nusantara Abadi  
Subekti.R. 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Imtermasa. Satrio.J. 1992. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra AdityaBakti. Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia  
Sudikno Mertokusumo. 1987. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty  
Sinaga NA, Darwis N. 2020. *ANPRESTASI DAN AKIBATNYA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN*, *Jurnal Mitra Manajemen*.  
Salim.R. 2004. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*. Jakarta: Perdana Media Satrio.J. 1999. *HUKUM PERIKATAN, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Penerbit Alumni  
Wiryani Fifik. 2018. *Konsep dan sejarah Hukum Agraria Era Kolonial hingga kemerdekaan*. Malang: Setara Press