

**Kekuatan Mengikat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Yang Dinyatakan
Bertentangan Dengan Kepentingan Umum
(Putusan Pengadilan Negeri kepanjen Nomor 214/Pdt.G/2020/Pn.Kpn)**

Achmad Dhany, Benny K. Heriawanto, Pinastika Prajna Paramita,
Fakutas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono No. 193 Malang, 56144, 0341-551932, Fax: 0341-552249
achmaddhany100102@gmail.com

Abstract

A rental agreement is an agreement between both parties to use an object for an agreed period of time. The formulation of the problem in this research is how the rental agreement for village treasury land is according to Indonesian positive law and what is the public interest in leasing in the case of the Kepanjen district court decision number 214/Pdt.G/2020/Pn.Kpn. The research method used is that the type of research uses normative juridical, the research approach is: conceptual approach, statutory approach, and case approach, and the types and sources of legal materials are: primary legal materials, secondary legal materials, and non-legal materials, for techniques collecting legal materials, namely: case approach, and also for analyzing legal material techniques using deductive logic. A lease is an agreement in which one party undertakes to hand over an object to another party so that this party can enjoy it for a certain period of time, with a down payment which the latter party is able to pay. Rental of village treasury land is the use of village property by another party for a predetermined period of time and receiving an agreed price.

Keywords: *agreement, Lease, Public, Interest*

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menggunakan suatu benda selama periode waktu yang telah disetujui. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perjanjian sewa menyewa tanah kas desa menurut hukum positif Indonesia dan apa kepentingan umum dalam sewa menyewa in case aquo putusan pengadilan negeri kepanjen nomor 214/Pdt.G/2020/Pn.Kpn. Metode penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitiannya menggunakan yuridis normatif, pendekatan penelitiannya yaitu: pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus, dan jenis dan sumber bahan hukumnya yaitu: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum, untuk teknik pengumpulan bahan hukumnya yaitu: pendekatan kasus, dan juga untuk teknik analisis bahan hukumnya menggunakan logika deduktif. Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya. Sewa tanah kas desa adalah pemanfaatan barang milik desa oleh pihak lain dalam jangka waktu yang sudah ditentukan dan menerima harga yang disepakati.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Kepentingan Umum

PENDAHULUAN

Di Indonesia, prinsip keadilan tercermin dalam Pancasila sebagai fondasi negara, khususnya dalam bentuk keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Nilai-nilai yang menjadi tujuan hidup bersama terkandung dalam sila kelima. Keadilan tersebut memiliki dasar dan semangat dalam hakikat keadilan kemanusiaan, yang mencakup keadilan dalam relasi manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan sesamanya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta dalam hubungan manusia dengan Tuhannya.¹

Kepentingan umum melibatkan kepentingan bersama Bangsa dan Negara, pelayanan publik untuk masyarakat secara luas, melibatkan banyak rakyat, dan/atau pembangunan. Kepentingan umum yang mencakup kepentingan Bangsa dan Negara berbeda dengan kepentingan pemerintah. Jika kepentingan umum sejalan dengan kepentingan pemerintah, hal tersebut berarti pemerintah memiliki tanggung jawab untuk ikut campur tangan, sesuai dengan tugasnya. Namun demikian, penting dicatat bahwa kepentingan pemerintah tidak selalu identik dengan kepentingan umum.²

Penggunaan istilah "tanah" dalam bahasa kita memiliki berbagai makna, dan oleh karena itu, untuk kejelasan penggunaannya, perlu diberikan batasan sesuai dengan konteks tertentu. Dalam ranah hukum tanah, istilah tanah digunakan dalam konteks yuridis, yang telah diberi definisi resmi oleh Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Menyatakan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Setiap perjanjian melibatkan dua jenis subjek, yang pertama adalah seorang manusia atau badan hukum yang memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan sesuatu, dan yang kedua adalah seorang manusia atau badan hukum yang memperoleh hak atas pelaksanaan kewajiban tersebut.³

¹ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, h. 86.

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Revisi Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 2007, h. 46.

³ Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014, h. 13.

Peraturan mengenai perjanjian sewa-menyewa dijelaskan dalam bagian VII Buku III KUHPerdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa," yang mencakup Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUH Perdata. Menurut Pasal 1548 KUHPerdata Tentang Sewa Menyewa, Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menggunakan suatu benda selama periode waktu yang telah disetujui. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya memiliki hak untuk menikmati manfaat dari properti yang disewa selama periode yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebaliknya, penyewa hanya berhak memberikan manfaat dari benda tersebut kepada penyewa yang memenuhi syarat dengan membayar biaya sewa.⁴

Tanah kas desa adalah kepunyaan desa yang digunakan untuk mendukung pendapatan dan kepentingan masyarakat desa. Tanggung jawab melindungi dan menjaga tanah kas desa ada pada Kepala Kelurahan atau Kepala Desa, Camat, Bupati, Gubernur, Menteri Dalam Negeri, hingga Presiden Republik Indonesia. Tanah Kas Desa, atau dikenal sebagai Tanah Bondo Deso, merupakan hak milik desa atau kelompok masyarakat, dengan penggunaannya bisa bersama-sama atau bergiliran. Hasilnya digunakan untuk kepentingan bersama, seperti pembangunan balai desa, masjid, pasar desa, dan sarana prasarana desa.⁵

Pengelolaan tanah kas desa dapat dilakukan oleh Pemerintah desa sendiri atau oleh pihak lain. Salah satu metode pengelolaan tersebut adalah melalui berbagai bentuk kerjasama, seperti sewa menyewa, kerjasama pemanfaatan, bangun serah guna, dan bangun guna serah. Contohnya, tanah kas desa dapat disewakan kepada pihak ketiga (investor) untuk pembangunan tanpa mengubah hak milik desa. Pemahaman terhadap hak penguasaan tanah di desa dapat dibagi menjadi dua aspek, yaitu penguasaan dalam konteks yuridis dan fisik, serta mencakup dimensi perdata dan publik. Penguasaan yang bersifat yuridis mencakup hak-hak yang diakui secara hukum, dilindungi oleh peraturan,

⁴ Arif Rifqi Muslim dan Achmad Busro, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat," *Notarius* 5, no. 2 (2022), h. 47.

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Rafika, 2007), h. 37.

dan umumnya memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk secara fisik menguasai tanah yang dimilikinya, seperti menggunakan dan memperoleh manfaat dari tanah tersebut, serta tidak mengalihkannya kepada pihak lain. Di sa lain, penguasaan secara fik memberikan otoritas kepada pihak lain untuk menguasai tanah secara langsung, seperti dalam kasus menyewakan tanah kepada pihak lain.⁶

Selain itu tujuan disewakannya tanah kas desa adalah untuk kepentingan umum yakni kepentingan umum masyarakat. Apabila ada suatu perjanjian yang tidak sah secara peraturan yang berkaitan dengan tanah kas desa maka perjanjian tersebut bisa diputuskan secara sepihak untuk tercapainya kepentingan umum. Kepentingan umum yang dimaksud adalah kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

Dari penjelasan di atas penulis telah mempelajari Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 214/Pdt.G/2020/Pn.Kpn, dan penulis tertarik melakukan analisis terhadap putusan tersebut terkait kasus perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di desa selorejo kecamatan dau kabupaten malang. Maka, penulis menarik kesimpulan untuk memilih judul “Kekuatan Mengikat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Yang Dinyatakan Bertentangan Dengan Kepentingan Umum (Putusan Nomor 214/Pdt.G/2020/Pn.Kpn)”.

PEMBAHASAN

Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Menurut Hukum Positif Indonesia

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam Bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul Tentang Sewa-Menyewa yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata Tentang Sewa Menyewa menyebutkan bahwa: Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu:

⁶ Eka Purwati, 2017, "Status Hak Atas Tanah Bengkok yang digunakan sebagai Lahan Bangunan Gedung Sekolah di desa Pactugaran Kecamatan Punggelan Kabupaten Banjarnegara", (Skripsi UNNES, Semarang), h. 1.

1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang.
2. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
3. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewahannya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.⁷

Dalam Pasal 1559 KUHPerdata Tentang Sewa Menyewa menyatakan bahwa: Penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam persetujuan.

Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Pasal 1559 KUHPerdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa.

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan, selama suatu waktu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak

⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1985), h. 240.

tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensuil yang artinya sudah sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu barang dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang untuk dinikmati dan bukannya hak milik atas barang tersebut.⁸

Subyek dari perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan tanah kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa tanah dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang Undang, ketertiban, dan kesusilaan. Hak dan kewajiban penyewa tanah.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu hak penyewa barang, adalah sebagai berikut:

1. Menerima barang yang disewanya dari pihak yang menyewakan.
2. Memakai barang yang disewanya tersebut dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan si penyewa.

Sedangkan kewajiban pokok dari penyewa tanah yaitu:

1. Memakai barang yang disewa sebagai “Bapak barang yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa menyewa.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.⁹

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhirinya sewa menyewa tersebut. Sedangkan perjanjian sewa menyewa baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan maka penghentiannya dan berakhirnya sewa menyewa berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan mau dipakai sendiri barang yang disewakan, kecuali ditentukan lebih dahulu

⁸ Claudia Suryaningsih Bogar, Dientje Rumimpunu, Karel Yossi Umbuh, Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Kuhperdata Dan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, LEX ADMINIS TRATUM, 2022, hlm.3.

⁹ *Ibid.*

dalam perjanjian. Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan merawat tanah sewa barulah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.¹⁰

Selain itu menurut pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.¹¹

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, Pembangunan, dan pelayanan Masyarakat desa. Tanah kas Desa sebagai kekayaan desa tidak dapat dilepaskan hak kepemilikannya kepada pihak lain kecuali untuk keperluan kepentingan umum. Jika dalam keadaan tertentu terjadi proses pelepasan hak atas tanah kas desa untuk kepentingan umum, maka penetapan pelepasan hak tersebut harus dengan Keputusan kepala desa dengan persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur. Sebagai ganti rugi dari pelepasan hak tersebut desa diberikan berupa uang pengganti yang besarnya memperlihatkan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yang harusnya pengganti ini nantinya harus dibelikan tanah lain. Ada pula yang ganti ruginya berupa tanah pengganti sehingga sering disebut dengan *ruislag/tukarguling*.¹²

Jenis aset desa diatur dalam Pasal 2 ayat (1) ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang terdiri dari:

1. Kekayaan asli desa.
2. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APB Desa.

¹⁰ Zuni Fatihah, "Sewa Menyewa Dalam KUHPerdara Pasal 1576 Dan Hukum Islam" (Skripsi, Jakarta Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2015) h. 46.

¹¹ Supriadi, *Op.cit.* h. 3.

¹² Pipin Mustika Sari, "Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa Bagi Pembangunan Desa (Studi Di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran dan Desa Bandar, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan), (Skripsi, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2013), h. 3.

3. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis
4. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak/dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang.
5. Hasil kerja sama desa.
6. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa jika dilakukan secara hukum adat maka harus tunduk dan patuh terhadap hukum adat, begitu pula cara penyelesaian sengketa jika terjadi sengketa sewa menyewa atas tanah pertanian kas desa yang perjanjianya didasarkan atas hukum adat maka penyelesaiannya pun harus secara adat.¹³

Namun tidak semua Perjanjian sewa menyewa tanah pertanian kas desa dilakukan dengan cara hukum adat, biasanya di desa-desa yang sudah berkembang atau di daerah perkotaan yang Dimana desa tersebut tidak ada hukum adat yang mengatur terkait sewa-menyewa tanah pertanian kas desa atau yang sering kita ketemui “Ada” hukum adat yang mengatur tetapi seiring perkembangan Zaman justru dikesampingkan, Masyarakat dan pemerintah desa lebih memilih menggunakan dasar hukum positif dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian kas desa karena lebih terjamin kepastian hukumnya antara yang memberi sewa dan pemberi sewa, jika suatu perjanjian didasarkan pada hukum positif atau KUHPerdara maka harus tunduk dan patuh kepada KUHPerdara, begitupula jika dikemudian hari timbul sengketa atas perjanjian sewa-menyewa maka Upaya hukumnya atau cara penyelesaiannya harus melalui prosedur ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam KUHPerdara.¹⁴

Kepentingan Umum Dalam Sewa Menyewa *In Case Aquo* Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 214/Pdt.G/2020/Pn.Kpn

Indonesia diakui sebagai suatu negara yang mempunyai kekayaan alam berlimpah, seperti sumber daya mineral, sumber daya air, sumber daya hutan, dan lain-lain, Sumber kekayaan alam tersebut dianugerahkan Tuhan kepada rakyat dan bangsa Indonesia untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana diamanatkan dalam pembukaan UUD 1945. Oleh karena kekayaan alam tersebut diperuntukkan bagi

¹³ Ahmad Mukhlisul Abidin, “Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Dalam Hukum Pertanahan menurut Hukum Adat,” (Skripsi Universitas Jember 2020), h. 58.

¹⁴ Muttaqin Ali, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Kelurahan Condongcatur Dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Di Daerah Istimewa Yogyakarta Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Taman Kuliner Condongcatur)”, Jurnal Hukum Respublica 3, No. 2. 2019. h. 9.

kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat, maka penguasaan dan pemanfaatannya diatur dalam konstitusi dan dalam berbagai produk perundang-undangan nasional. Ideologi dan politik hukum tentang penguasaan dan pemanfaatan Bumi, Air, dan kekayaan alam tersebut tercermin dalam Pasal 33 ayat 3 Undang Undang Dasar 1945, yang menyatakan sebagai berikut:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” Penggunaan kekayaan alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana dirumuskan dalam UUD 1945 itu, mestinya dimaknai bahwa rakyat yang dimaksud adalah rakyat dimana kekayaan alam itu berada, minimal daerah itu mendapat kontribusi yang memadai untuk kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat setempat.¹⁵

Pada suatu negara tanah merupakan suatu aset yang sangat berharga, di Indonesia semua hal yang berkaitan dengan peraturan pertanahan termasuk segala hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Atas Tanah tersebut dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:

1. Hak Atas Tanah Premier, yakni hak ini biasanya diberikan langsung oleh Negara. Hak atas tanah yang dimaksud dalam jenis ini adalah Hak atas tanah yang telah dijelaskan dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
2. Hak Atas Tanah Sekunder adalah Hak-Hak yang diberikan kewenangan untuk mengelola tanah milik orang lain, Hak atas tanah tersebut sebagaimana dijelaskan dalam pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria yakni Hak Gadaai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang serta Hak Sewa Tanah Pertanian. Hak atas tanah yang bersifat sekunder ini hanya memiliki sifat sementara yang artinya sewaktu-waktu Lembaga hukum tersebut tidak dapat diakui lagi dikarenakan dianggap tidak sesuai dengan asas-asas hukum pertanahan yang berlaku secara nasional.¹⁶

Undang-Undang Pokok Agraria memuat ketentuan pokok mengenai hak sewa yang tercantum dalam Pasal 44 dan 45 Undang-Undang Pokok Agraria namun pasal tersebut hanya mengatur hak sewa tanah untuk bangunan sedangkan hak sewa untuk

¹⁵ I Nyoman Nurjaya, 2000, *Pengelolaan Sumberdaya Alam dalam Perspektif Antropologi Hukum*, Prestasi Pustaka, Jakarta, h. 149-150.

¹⁶ Uthi' Chafidzah Nafsika, “Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Kas Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten,” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2010), h. 1.

tanah pertanian diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai suatu hak yang bersifat sementara yang akan dihapus dalam waktu yang singkat.¹⁷

Tentang hak sewa atas tanah ini, Undang-Undang Pokok Agraria membedakan hak sewa atas bangunan disatu pihak dan hak sewa atas tanah pertanian di lain pihak. Dasar hukum berlakunya hak sewa tanah pertanian adalah Pasal 14 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur tentang penggunaan tanah secara efisien dan khususnya untuk melaksanakan program pemerintah guna mencukupi "sandang pangan" rakyat, maka perlu diadakan perencanaan (*planning*) dalam pemakaian tanah-tanah pertanian.¹⁸

Hak mengelola dan memanfaatkan tanah kas desa tersebut telah disetujui dan disahkan oleh Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa atau disingkat BPD. Pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan beberapa asas sesuai yang telah diatur dalam Pasal 77 Ayat (1) UU Desa, yang berbunyi: "Pengelolaan kekayaan milik Desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi." Asas kepentingan umum adalah asas yang mendasarkan diri pada wewenang negara untuk melindungi dan mengatur kepentingan dalam kehidupan masyarakat atau asas kepentingan umum dapat diartikan sebagai asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif. Penyewaan tanah kas desa memiliki tujuan tidak hanya memfasilitasi para perangkat desa dan para Penyewa tetapi juga dapat pula memberikan kemanfaatan bagi Pembangunan desa serta masyarakat desa yang tidak mendapatkan jatah atas sewa tanah kas desa.¹⁹

Salah satu kekayaan desa yang dapat dikelola oleh pemerintah desa adalah aset desa agar terwujudnya kesejahteraan masyarakat desa maka Dalam pengelolaan aset desa yang dimiliki oleh desa Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 7 menyebutkan bahwa salah satu pengelolaan aset Desa adalah dengan Pemanfaatan Aset desa. Selanjutnya Pemanfaatan aset desa itu meliputi, sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna. Dari Peraturan Pemerintah diatas Kekayaan asli desa sendiri dibagi menjadi 11 macam yaitu menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut salah

¹⁷ *Ibid.* h. 5.

¹⁸ *Ibid.* h. 6.

¹⁹ Rosa Dian Fitrianti, "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Yang Terjadi Di Banyuwangi (Studi Kasus Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw)," (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta 2022), h. 5.

satunya adalah tanah kas desa. Selain kekayaan asli desa berupa tanah kas desa ada juga yang berupa pasar desa pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa, pelelangan hasil pertanian, pemandian umum, hutan milik desa dan mata air milik desa.²⁰

Salah satu hal pemanfaatan Tanah Kas Desa dapat dilakukan dengan bentuk sewa menyewa. Perjanjian Sewa menyewa terhadap Tanah Kas Desa dilaksanakan dengan tidak merubah status hak kepemilikan aset desa dan jangka waktu perjanjian sewa tanah kas desa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang. (sesuai ketentuan pasal 12 ayat (2) Permendagri nomor 1 tahun 2016).²¹

In Case Aquo telah terjadi perjanjian jangka Panjang atas sewa menyewa tanah kas desa dijelaskan dalam point ke 20 *Legal Standing* Penggugat “Bahwa seharusnya Tergugat III (Pemerintah Desa Selorejo) tidak secara sepihak memutus sewa lahan desa dengan Para Penggugat yang mana sejak awal sudah disepakati akan dikelola dalam jangka panjang mulai dari pengelolaan lahan, masa tanam, masa berbuah di tahun ke 7 setelah tanam setidaknya sampai dengan masa berbuah dari pohon jeruk tersebut terhenti, atau tidak produktif lagi.”

Namun Hal tersebut telah ditanggapi oleh tergugat sebagaimana disebutkan dalam point ke 4 Jawaban atas gugatan penggugat yang berbunyi “Menanggapi Posita point 20, TERGUGAT III mengingatkan agar PENGGUGAT menyampaikan fakta yang akurat serta tidak menebar kedustaan sepanjang isi gugatan. Bahwa apa yang didalilkan PENGGUGAT sangat mengada-ngada bagaimana mungkin ada kesepakatan pengelolaan Tanah Kas Desa dalam jangka panjang untuk tanaman jeruk sampai dengan masa berbuah dari pohon jeruk berhenti, atau tidak produktif lagi. Jika memang benar ada kesepakatan tersebut, jelaslah telah melanggar hukum, mengingat Tanah Kas Desa merupakan aset yang dimiliki desa yang dalam pengelolaannya harus tunduk dan patuh pada peraturan perundang-undangan. Hal ini berbeda jika tanah tersebut milik perorangan yang dapat dengan bebas mengatur kesepakatan sesuai dengan kehendak pemilik (asas kebebasan berkontrak). Pemerintah Desa Selorejo (Tergugat III) tidak pernah melakukan pemutusan sewa secara sepihak,”

²⁰ Zakiah Noer dan Muchyidin, “Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa,” *Jurnal Pro Hukum* Vol. 9, No. 2, (23, Desember, 2023), h. 8.

²¹ *Ibid.* h. 9.

In Case Aquo dalam Putusan Nomor 214/Pdt.G/2020/Pn.Kpn dalam Jawaban Gugatan Poin ke 2 dijelaskan oleh tergugat “Menanggapi Posita point 18, bahwa PENGGUGAT membuat cerita fiktif dengan mengatakan adanya perjanjian antara dengan mengatakan adanya perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang kemudian dilanjutkan oleh TERGUGAT II dan hendak dibatalkan oleh TERGUGAT III. Yang benar adalah bahwa sewa menyewa antara Pemerintah Desa dengan PENGGUGAT terjadi sudah sejak puluhan tahun yang lalu, sewanya hanya 1 tahun dan diperpanjang setiap akhir tahun dengan bukti kwitansi pembayaran tanpa surat perjanjian. Terlalu naif apabila PENGGUGAT menyatakan bahwa PENGGUGAT seperti sedang melakukan kerja rodi. Padahal kenyataannya PENGGUGAT telah menyewa dengan perpanjangan sewa tiap 1 tahun sekali dengan total puluhan tahun, hingga hidup kaya harta sementara banyak warga masyarakat Desa Selorejo yang lain masih tetap miskin karena tidak dapat menikmati hasil kekayaan desanya sendiri”

Jika benar terjadi perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa dengan jangka Panjang dengan jangka waktu mulai awal tanam pohon jeruk hingga pohon jeruk berhenti berbuah maka hal tersebut telah menyalahi ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 karena kemakmuran hanya didapatkan oleh beberapa orang yang mendapatkan jatah sewa, tidak terjadi pemerataan atas kesejahteraan dan kemakmuran yang diamanatkan UUD, hal ini terjadi karena Pemerintah desa dalam mengeluarkan Keputusan (pengelolaan aset desa) tidak melibatkan Masyarakat.

Pasal 2 ayat (3) UUPA jelas menyatakan “Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”

Desa dalam mengambil keputusan harus benar-benar memperhatikan asas-asas dalam pasal 77 ayat (1) UU Desa salah satunya yaitu harus memperhatikan kepentingan umum tetapi juga tidak boleh mengesampingkan kemanfaatan bagi desa itu sendiri, Manfaat dari tanah kas desa tersebut seharusnya dapat meningkatkan pendapatan desa dan dapat membantu pertumbuhan masyarakat desa dalam hal perekonomian, tetapi jika dilihat dari sudut pandang Pemerintah desa Selorejo pada kenyataannya di Kawasan desa Selorejo ini dengan terjadinya sewa menyewa yang terlalu Panjang sehingga justru

menimbulkan kesenjangan ekonomi yang mendapatkan jatah sewa akan semakin kaya dan yang tidak mendapatkan jatah sewa akan tetap miskin, selain muncul kesenjangan ekonomi juga akan menimbulkan kesenjangan sosial dimana akan terjadi saling iri antara Masyarakat desa yang mendapat jatah sewa dengan Masyarakat yang tidak mendapatkan jatah sewa, dilihat dari hal tersebut Keputusan desa yang terdahulu dengan membuat sewa menyewa tanah khas desa dengan jangka Panjang ini sangat jauh dari Kesejahteraan Masyarakat desa Selorejo karena kesejahteraan hanya didapatkan oleh Masyarakat yang mendapatkan jatah sewa saja Masyarakat yang tidak mendapat jatah sewa tidak merasakan asset desa itu sendiri sehingga dapat disimpulkan tidak mendapatkan kesejahteraan atas asset desa, jika kita lihat dari jawaban gugatan pemerintah desa selorejo sebagai tergugat ingin menata ulang terkait pengelolaan asset desa agar terjadi pemerataan dalam pemanfaatan asset desa di selorejo.

Permendagri juga mengatur tentang jangka waktu sewa-menyewa tanah kas desa, Sewa terhadap tanah kas desa dapat dilakukan dengan tidak mengubah hak status kepemilikan aset desa dan jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat di perpanjang (sesuai ketentuan pasal 12 ayat (2) Permendagri nomor 1 tahun 2016).

In Case Aquo Tindakan Pemerintah desa Selorejo dalam mengambil Putusan telah melibatkan Badan Perwakilan Desa (BPD) dan Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) sudah sesuai ketentuan UUD pasal 33 ayat (3) Dimana dalam pengelolaan Kekayaan Negara (*In Case Tanah Kas Desa Selorejo*) harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat maka Pemerintah Desa dalam mengambil Kebijakan atas pengelolaan tanah kas desa harus melibatkan Masyarakat agar tercapai kemakmuran yang sebesar-besarnya.

Kesepakatan pengelolaan tanah dari penanaman hingga berhenti berbuah pohon jeruk ini jelas melanggar kepentingan umum karena menciptakan kesenjangan ekonomi dan sosial di wilayah masyarakat desa tersebut. Kesenjangan ekonomi terjadi karena perjanjian pengelolaan tanah yang berjangka panjang tidak memberikan kesempatan yang sama bagi semua pihak. Masyarakat yang menyewa akan semakin kaya karena dapat menikmati hasil kekayaan desa, sementara yang tidak menyewa akan tetap miskin karena tidak dapat menikmati manfaat tersebut. Ini akan memperburuk kesenjangan sosial di antara mereka.

Dampak dari kesenjangan ekonomi ini juga akan menyebabkan timbulnya rasa iri di antara mereka yang menyewa dan yang tidak menyewa. Masyarakat yang tidak menyewa akan iri karena ingin mendapatkan kesempatan yang sama, sementara mereka yang menyewa akan terus mengelola tanah tersebut untuk memperoleh keuntungan.

KESIMPULAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan hasil penelitian terhadap permasalahan yang dikaji, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa menurut hukum positif di Indonesia ada tiga yaitu pertama, perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdota dimana ini dijelaskan dalam Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian. Kedua, sewa menyewa tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketiga, sewa menyewa tanah kas desa menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 dimana tanah kas desa adalah aset desa yang digunakan untuk disewakan kepada masyarakat.
2. Perjanjian Sewa-menyewa *In Case Aquo* Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 214/Pdt.G/2020/Pn.Kpn bertentangan dengan kepentingan umum, karena dengan perjanjian jangka panjang maka putusan tersebut hanya akan memberi kontribusi terhadap Masyarakat yang mendapatkan jatah sewa saja, sedangkan Masyarakat yang tidak mendapatkan jatah sewa tidak mendapatkan kesejahteraan atas aset desa karena tidak merasakan mengelola aset desa, disini lain dengan perjanjian jangka Panjang *In Case Aquo* juga tidak memberikan Kontribusi yang lebih terhadap desa karena seiring berjalannya waktu yang cukup lama desa hanya mendapat imbalan sewa atas aset desa dengan kesepakatan harga di masa lampau.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- I Nyoman Nurjaya, 2000, Pengelolaan Sumberdaya Alam dalam Perspektif Antropologi Hukum, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 1985, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT. Intermasa).

M. Agus Santoso, 2014, Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.

Ridwan Khairandy, 2014, Pokok-Pokok Hukum Dagang, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2007, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Revisi Ketiga, Liberty, Yogyakarta.

Supriadi, 2007, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Rafika).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*).

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Presiden Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Jurnal

Arif Rifqi Muslim dan Achmad Busro, 2022, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat,” Notarius Vol. 5, no. 2.

Ahmad Mukhlasul Abidin, 2020, “Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Dalam Hukum Pertanahan menurut Hukum Adat,” (Skripsi Universitas Jember).

Claudia Suryaningsih Bogar, Dientje Rumimpunu, Karel Yossi Umboh, 2022, Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Kuhperdata Dan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, *LEX ADMINIS TRATUM*.

- Eka Purwati, 2017, "Status Hak Atas Tanah Bengkok yang digunakan sebagai Lahan Bangunan Gedung Sekolah di desa Pactugaran Kecamatan Punggelan Kabupaten Banjarnegara", (Skripsi UNNES, Semarang).
- Muttaqin Ali, 2019, "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pemerintah Kelurahan Condongcatur Dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Di Daerah Istimewa Yogyakarta Perspektif Hukum Perdata (Studi Kasus Taman Kuliner Condongcatur)", Jurnal Hukum Respublica Vol. 3, No. 2.
- Pipin Mustika Sari, 2013, "Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa Bagi Pembangunan Desa (Studi Di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran dan Desa Bandar, Kecamatan Sukomoro, Kabupaten Magetan), (Skripsi, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia).
- Rosa Dian Fitrianti, 2022, "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Yang Terjadi Di Banyuwangi (Studi Kasus Putusan No. 264/Pdt.G/2018/PN.Byw)," (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Uthi' Chafidzah Nafsika, 2010, "Tinjauan Hukum Agraria Nasional Terhadap Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Kas Di Desa Sribit Kecamatan Delanggu Kabupaten Klaten," (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta).
- Zuni Fatihah, 2015, "Sewa Menyewa Dalam KUHPdata Pasal 1576 Dan Hukum Islam" (Skripsi, Jakarta Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah).
- Zakiah Noer dan Muchyidin, 2023, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa," Jurnal Pro Hukum Vol. 9, No. 2, (23, Desember).