

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada zaman dahulu atau sebelum dimulainya masa peradaban manusia, mungkin setiap manusia tidak begitu memperdulikan tanah yang mereka miliki atau tanah pribadi mereka hanya ingin dijadikan lahan pertanian. Karena kebutuhan yang menyangkut hidup dengan mencari sumber makanan yang melimpah untuk bertahan hidup. Bukan di tempat ini karena tanah yang mereka klaim seperti milik sendiri. yang luas itu sebagai rumah dan pedesaan yang bagus untuk mereka. Berdasarkan peristiwa tersebut sejak awal peradaban hingga sekarang, manusia mulai membuat peraturan dan kesepakatan untuk mengatur kehidupannya.¹

Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang sering dilakukan oleh seseorang atau badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian untuk memenuhi kebutuhan hidup atau memperoleh keuntungan. Selain itu, dalam buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka (*opensystem*), yang artinya para pihak bebas membuat perjanjian dengan siapapun, asal dengan menyebutkan syarat-syarat, pelaksanaan dan bentuk perjanjian, baik secara lisan maupun tertulis. Selain itu, diperbolehkan untuk membuat kontrak dalam KUH Perdata ataupun di luar KUH Perdata.

Perjanjian sewa-menyewa termasuk dalam perjanjian konsensual,

¹I. A. Nuraga, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten, *DisertasiDoktoral*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2009, hlm. 2.

dalam pengesahannya perjanjian tersebut mengikat para pihak sejak tercapainya kesepakatan mengenai pokok-pokok penting dari perjanjian tersebut. Hal ini dapat disimpulkan bahwa setelah objek sewa-menyewa telah dianggap sah dan mengikat adanyapersetujuan antara benda sewa dan harga sewa. Dalam KUH Perdata membedakan antara perjanjian dibuat secara tertulis dan perjanjian secara lisan.

Adapun perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata yang artinya suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri kepada pihak lain untuk menggunakan suatu produk untuk jangka waktu tertentu dengan membayar harga yang bersedia dibayar oleh pihak lain.

Dalam perjanjian sewa menyewa, yang mengikat secara hukum antara penyewa dan yang menyewakan barang sebagaimana mengikatnya dalam undang-undang selama terjadi perjanjian sewa menyewa dibuat untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam pasal 1320 B.W jo Pasal 1338 ayat (1) B.W, dimana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam perjanjian sewa menyewa yang menjadi objeknya dapat dijadikan hak tanggungan (atas tanah) baik dengan bangunan yang sudah ada di atasnya, dengan mengikatkan pemberi hak tanggungan selaku kreditur manakala dengan persetujuan pemberi hak tanggungan.²

Sebuah perjanjian dapat di katakan legal atau berkekuatan hukum apabila ia memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1230 KUH

²D. Pertiwi, Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa, *CALYPTRA*, Tahun 2014, hlm. 76.

Perdata menyebutkan bahwa, terdapat 4 (empat) syarat sah suatu perjanjian yaitu :

- a) kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri;
- b) kecakapan para pihak yang membuat perikatan;
- c) suatu pokok persoalan tertentu;
- d) suatu sebab yang tidak terlarang;

Dalam perjanjian sewa-menyewa, benda-benda yang dapat menjadi objek sewa dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, benda berwujud atau tidak terwujud yang harus bersifat khusus dan benda tersebut dapat disewakan. Salah satu hal yang dapat disewakan ialah tanah.

Tanah merupakan benda yang sangat berharga yang dibutuhkan banyak orang karena tanah memiliki banyak nilai ekonomi, filosofis, politik, sosial, budaya dan ekologis yang tinggi. Memang banyak kepentingan yang memerlukan kelanjutannya dan bahkan dapat memicu berbagai masalah sosial yang kompleks karena keunggulan struktur properti, kepemilikan, pengangguran dan budidaya sebagai kegiatan ekonomi. Di Indonesia, sengketa tanah seringkali melibatkan masyarakat versus negara, masyarakat versus negara dan korporasi, masyarakat versus militer dan masyarakat versus korporasi. Struktur konflik yang membentuk piramida menempatkan negara pada otoritas yang paling kuat, kemudian otoritas tersebut berbagi antara pimpinan korporasi, militer, elit lokal, dan di paling bawah adalah masyarakat dimana rakyat selalu berada pada posisi paling lemah. Seiring dengan perkembangan zaman, tanah dibagi menjadi beberapa macam salah satunya

adalah tanah kas desa.³

Tanah kas desa adalah tanah desa yang dimiliki atau dikuasai oleh desa yang berasal dari pemerintah atasannya maupun yang diperoleh dari swadaya masyarakat desa yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan berfungsi untuk penyelenggaraan pemerintahan desa. Dan apabila dilihat dari segi fungsinya tanah kas desa berbeda dengan tanah bangkok. Tanah kas desa sendiri berfungsi sebagai sumber pendapatan desa untuk penyelenggaraan pemerintahan desa, sedangkan tanah bangkok atau hak keuangan jabatan sendiri fungsinya yaitu sebagai jabatan yang hasilnya diperuntukan kepada desa dan perangkat desa.⁴

Tanah kas desa termasuk tanah bangkok yang merupakan salah satu aset desa yang harus dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk pengelolaan, pengembangan dan pelayanan masyarakat desa. Supaya pengelolaan dan pemanfaatan barang milik desa dapat berjalan dengan baik, efektif dan efisien.

Menurut Gunawan Winard yang menjadi ciri tanah bangkok yaitu : (1) Tanah yang dimiliki desa menjadi kesatuan masyarakat; (2) Tanah yang dimiliki desa dikelola oleh Desa/Kepala Desa/Lurah; (3) Hasil pengelolaan tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan Kepala Desa/Perangkat; dan (4) pengelolaan lahan beralih ke desa pada akhir masa jabatan Kepala/Perangkat Desa habis.⁵

Pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa telah diatur dalam Undang-Undang No. 6 Tahun 2014. Aturan pelaksana Undang-Undang No.6

³ Lavica Anky Riswanda, Konflik Kepentingan Dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Bejalen, Ambarawa, *Jurnal Politik Muda*, Tahun 2017, hlm 2.

⁴ Dwi Novianto, 2019, *Pengelolaan Tanah Kas Desa*, CV. DerwatiPress, Kalimantan Barat, hlm. 14.

⁵ Gunawan Wiradi, 2008, *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria*, Gramedia, Jakarta, hlm. 203

Tahun 2014 ada pada PP No. 43 tahun 2014, yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah yang baru sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 43 Tahun 2015 tentang peraturan pelaksanaan undang-undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa. Dalam PP No. 47 Tahun 2015 terdapat perubahan pada pasal 100 yaitu tentang belanja desa yang menambahkan aturan baru tentang status tanah desa yang terdapat dalam ayat (3), yaitu hasil pengelolaan tanah desa atau sebutan lain sebagai yang dimaksud dalam pasal (2) yang digunakan untuk tambahan tunjangan Kepala Desa dan perangkat Desa sebagai penghasilan tetap dan tunjangan Kepala Desa.

Untuk pengelolaan sewa-menyewa dirasa sangat penting dimana salah satu di dalamnya adalah sewa-menyewa tanah. Hal ini terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548. Dalam ketentuan pasal 1548 yang berbunyi “sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak 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”, maka di desa pasti ada suatu usaha untuk menyewakan tanah kas desa yang memiliki tujuan untuk membangun desa tersebut. Desa sebagai badan hukum publik yang diberi kewenangan atas hak kekayaan desa, berkewajiban menggunakan tanah kas desa untuk memajukan pembangunan desa. Berkaitan dengan pembangunan desa, sumber pendapatan desa berasal dari kas desa. Hal ini terdapat dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan daerah pasal 212 ayat (3) huruf a yakni tentang pendapatan asli desa salah satunya berasal dari

hasil tanah-tanah kas desa.

Sebagai contohnya terdapat di Desa Grati, Kabupaten Lumajang dimana terjadinya pembatalan sewa menyewa oleh pihak ketiga. Pada awalnya terjadi perjanjian sewa menyewa antara Kepala Desa dengan si A dengan objek tanah kas desa. Akan tetapi ketika proses sewa menyewa tersebut terjadi tidak melibatkan atau memberitahukan pihak karang taruna, sehingga pihak karang taruna berusaha membatalkan sewa menyewa tanah kas desa. Karang taruna melakukan kegiatan tersebut dengan alasan bahwa kepala desa tidak memberi tahu sewa menyewatanah kas desa tersebut. Oleh karena itu, muncul pertanyaan apakah bisa karang taruna sebagai pihak ketiga bisa membatalkan suatu perjanjian sewa-menyewa dengan objek tanah kas desa.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi dengan judul **“PEMBATALAN SEWA MENYEWA OLEH PIHAK KE 3 (TIGA) DENGAN OBJEK TANAH KAS DESA”**.

1.2 Permasalahan

Apakah pembatalan sewa menyewa oleh pihak ke 3 (tiga) atas sewa menyewa dengan objek tanah kas desa sudah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan proposal ini adalah untuk mengetahui bagaimana pembatalan sewa menyewa oleh pihak ke 3 (tiga) atas sewa menyewa dengan objek tanah kas desa sudah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata.

1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- 1) Secara akademis hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan pengembangan akademis terhadap pembaca mengenai ilmu hukum dan memeberikan tambahan pengetahuan bagi mahasiswa hukum agar memperkaya pustaka tentang pembatalan sewa menyewa oleh pihak ke 3 (tiga) atas sewa menyewa dengan objek tanah kas desa sudah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Secara praktis hasil penelitian ini dapat memberikan penjelasan terhadap masyarakat tentang pembatalan sewa menyewa oleh pihak ke 3 (tiga) atas sewa menyewa dengan objek tanah kas desa sudah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian ini dipergunakan untuk memecahkan suatu permasalahan hukum. Hal tersebut selaras dengan pendapat Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim.

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim berpendapat bahwa metode penelitian merupakan suatu cara untuk memecahkan masalah ataupun cara dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dengan cara kerja sistematis untuk memahami suatu objek yang diteliti guna menemukan suatu jawaban yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan juga keabsahannya dengan cara melakukan pengumpulan dan analisis data yang terkait dengan objek penelitian.⁶

Berdasarkan uraian di atas, maka untuk menjamin suatu kebenaran

⁶ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Depok, hlm 2.

ilmiah dalam suatu penelitian harus menggunakan metode yang tepat hal tersebut merupakan pedoman dalam rangka melakukan analisis terhadap data hasil penelitian. Berikut ini beberapa metode yang digunakan dalam penelitian ini :

1.5.1 Metode Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁷ Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sebagai pendekatan yang beranjak dari perundang-undangan dokrinyang berkembang dalam ilmu hukum dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.⁸ Pendekatan kasus (*case approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mencoba membangun argumentasi hukum dalam prespektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan.⁹ Pendekatan tersebut dimaksud untuk menjawab pokok-pokok permasalahan terkait dengan pembatalan sewa menyewa oleh pihak ke 3 (tiga) dengan objek tanah kas desa.

Dari ketiga pendekatan tersebut, penelitian ini akan menemukan ide ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum yang relevan dengan isu hukum yang akan dibahas peneliti dalam proposal. Untuk

⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm. 93.

⁸ *Ibid.*, hlm 137

⁹ *Ibid.*, hlm. 149.

lebih memahami isu hukum yang dikerjakan peneliti maka pendekatan undang-undang lebih dilakukan untuk memahami terkait undang-undang dan peraturan lainnya.

1.5.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan hukum ini adalah Yuridis Normatif, yang dimaksud dengan Yuridis Normatif artinya permasalahan yang diangkat, dibahas, dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma positif.

Tipe penelitian Yuridis Normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, Literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.¹⁰

1.5.3 Bahan Hukum Penelitian

1) Bahan Hukum Primer

Aturan-aturan yang tertulis yang dilaksanakan oleh Negara atau diartikan sebagai sumber hukum primer adalah hukum tertulis yang dibuat oleh pihak berwenang untuk membuat hukum tertulis. Sumber hukum primer juga merupakan keputusan resmi dari badan pembentuk hukum Negara berupa putusan pengadilan, undang-undang dan regulasi sebagai dasar dari doktrin ahli hukum.

Sumber hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam

¹⁰*Ibid*, hlm. 194.

penelitian skripsi adalah peraturan perundang-undangan yaitu :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2) Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah
 - 3) Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Tanah.
 - 4) Peraturan Pemerintah No. 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Desa Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
 - 5) Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan Desa
 - 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.
 - 7) Peraturan Bupati Lumajang No.78 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Aset Desa.
- 2) Sumber Data Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum.¹¹ Bahan hukum sekunder yang digunakan penelitian dalam skripsi berupa :

- 1) Buku-buku teks
- 2) Jurnal *online*

¹¹*Ibid.*

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Melakukan analisis bahan hukum merupakan sebuah metode atau cara untuk menentukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Bahan hukum dikumpulkan dan dikelompokkan kemudian ditelaah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Tahapan tersebut dilakukan dengan cara sistematis dan logis yaitu adanya keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lain untuk mendapatkan gambaran umum jawaban dari hasil penelitian.¹²

1.5.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis yang digunakan adalah bahan hukum dikumpulkan, dikelompokkan, dan ditelaah. Tahapan tersebut dilakukan secara sistematis dan logis yaitu adanya hubungan serta keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lain untuk mendapatkan gambaran umum jawaban dari permasalahan yang dibahas.¹³

¹² Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hlm. 67-68.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.*, hlm. 67-68.