



**IMPLEMENTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA TANAH KAS
DESA WONOYOSO KABUPATEN SEMARANG
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2014
TENTANG DESA**

(Studi Kasus Di Desa Wonoyoso)

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Disusun Oleh :

**DITA YESSY RESTANTI
111191003**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO
SEMARANG 2023**

HALAMAN PERSETUJUAN


Skripsi Berjudul
**IMPLEMENTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA TANAH KAS
DESA WONOYOSO KABUPATEN SEMARANG**
MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 6 TAHUN 2014 TENTANG DESA
Oleh
DITA YESSY RESTANTI
111191003

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO
SEMARANG 2023


Telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing serta telah diperkenankan
untuk diujikan.

Ungaran, 27 Januari 2023

Pembimbing Skripsi


Dr. Binov Handitya, S.H., M.H
NIDN. 0624118606

Pembimbing Akademik


Dr. Binov Handitya, S.H., M.H
NIDN. 0624118606

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

**IMPLEMENTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA TANAH KAS
DESA WONOYOSO KABUPATEN SEMARANG
MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 6 TAHUN 2014 TENTANG DESA**



Disusun Oleh:

DITA YESSY RESTANTI

NIM. 111191003

**PROGRAM STUDI SI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI HUKUM DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo, pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 01 Februari 2023

Tim Penguji: Ketua/Pembimbing

Dr. Binov Handitya, S.H., M.H

NIDN. 0624118606

Anggota Penguji I

**Indra Yulian, SH., MH
NIDN. 0614077603**

**Dekan Fakultas Ekonomi,
Hukum dan Humaniora**



**Indira S.Pd., M.Pd
NIDN. 0607038201**

Anggota Penguji II

**Dr. Adhi Budi Susilo, S.H., M. H
NIDN. 0629088602**

Ka. Program Studi SI Ilmu Hukum

**Dr. Arista Candra Irawati, S.H., M.H. Adv
NIDN 0609077101**

PERNYATAAN ORISINILITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya,

Nama : DITA YESSY RESTANTI
NIM : 111191003
Program Studi/ Fakultas : S1 Hukum Fakultas Ekonomi, Hukum Dan
Humaniora

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul "Implementasi terhadap perjanjian sewa tanah kas Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang Menurut Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang desa" adalah karya ilmiah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik apapun di Perguruan Tinggi manapun. Skripsi ini merupakan ide dan hasil karya murni saya yang dibimbing dan dibantu oleh tim pembimbing dan narasumber.
2. Skripsi ini tidak memuat karya atau pendapat orang lain yang telah dipublikasikan kecuali secara tertulis dicantumkan dalam naskah sebagai acuan dengan menyebut nama pengarang dan judul aslinya serta dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran di dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh dan sanksi lain sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Ngudi Waluyo.

Semarang, 26 Januari 2023

Yang membuat pernyataan,



Dita Yessy Restanti

KESEDIAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : DITA YESSY RESTANTI
NIM : 111191003
Prodi : S1 Ilmu Hukum
Fakultas : Ekonomi, Hukum Dan Humaniora
Jenis Karya Imiah : Skripsi
Judul Skripsi : “Implementasi terhadap perjanjian sewa tanah kas Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang Menurut Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang desa”

Dengan ini menyatakan bahwa saya setuju untuk:

1. Memberikan hak bebas royalti/pemberian dana kepada Universitas Ngudi Waluyo atas penulisan karya ilmiah saya, demi pengembangan disiplin ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak untuk menyimpan dan mempublikasikan, tanpa meminta lagi persetujuan dari saya selama mencantumkan nama saya sebagai pembuat karya tulis ilmiah ini.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Ngudi Waluyo, dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Demikian surat keterangan pernyataan publikasi ini saya buat dengan sadar dan semoga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ungaran, 26 Januari 2023

Yang menyatakan,

Dita Yessy Restanti

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri”

(-QS Ar Rad 11)

“Tidak ada kesuksesan tanpa adanya kerja keras dan do’a”

(Penulis)

PERSEMBAHAN SKRIPSI:

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT Skripsi ini saya persembahkan teruntuk:

1. Universitas Ngudi Waluyo yang telah memberikan kesempatan saya selama kuliah sehingga memberikan bekal ilmu hingga terselesaikannya skripsi ini.
2. Kedua orang tua saya, Bapak Masirat dan Ibu Solekah yang telah sabar memberi dukungan dan do’a sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Ekonomi, Hukum Dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo yang telah memberikan bekal ilmu.

4. Teman-teman Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Ekonomi, Hukum Dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo.
5. Kepada kakak sepupu saya yang senang tiasa mengajari saya.
6. Kepada teman-teman yang telah memberikan dukungan moril.
7. Dan kepada agama serta Negara Indonesia.

UNIVERSITAS NGUDI WALUYO

**PROGAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM, FAKULTAS EKONOMI,
HUKUM DAN HUMANIORA**

Skripsi, November 2022

Dita Yessy Restanti*, Dr. Binov Handitya, S.H., M.H.**

**IMPLEMENTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA
WONoyOSO KABUPATEN SEMARANG MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 6 TAHUN 2014 TENTANG DESA**

89 Halaman + 4 Tabel + 3 Bagan + 6 Lampiran

ABSTRAK

Tanah Desa adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan hak Anggaduh, yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, Pelungguh, Pengarem-Arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Di Desa Wonoyoso dan didapatkan jumlah tanah kas desa yang ada di Desa Wonoyoso sebanyak 14 dan 5 dari tanah kas desa tidak dimanfaatkan oleh masyarakat. Masih banyaknya masyarakat yang belum mengetahui tentang implementasi sewa menyewa tanah kas desa di Desa Wonoyoso. Upaya yang dilakukan oleh perangkat desa untuk memanfaatkan tanah kas desa yaitu dengan cara menjadikan lapangan yang luas dan untuk bercocok tanam. **Tujuan Penelitian** : mendeskripsikan tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Wonoyoso Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Semarang. **Metode Penelitian** : Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus (*case study*). **Hasil Penelitian** : penelitian ini menunjukkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang telah dilakukan oleh perangkat Desa Wonoyoso yaitu dengan cara tidak tertulis (lisan), tetapi ada juga beberapa perangkat desa yang menyewakan tanahnya dengan cara tertulis. Cara tersebut telah dilakukan sejak dulu oleh masyarakat desa setempat dan perangkat desa. Dalam pembayaran sewa tanah kas tersebut dengan cara tahap 1x lunas dan bisa juga tahap 2x selama perjanjian tersebut dilaksanakan. Hasil dari sewa tanah tersebut untuk dana operasional desa dan pembangunan desa. Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian tersebut, maka kedua .belah pihak menyelesaikannya dengan cara litigasi atau musyawarah keluarga. **Saran** : hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada perangkat desa dan masyarakat tentang perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

Kata kunci : Perjanjian, Sewa menyewa, Tanah kas desa

Daftar Pustaka : 29 (2010-2022)

Keterangan :

*Peneliti (Mahasiswa Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo)

**Pembimbing I (Dosen Universitas Ngudi Waluyo)

UNIVERSITAS NGUDI WALUYO

STUDY PROGRAM OF LEGAL, FACULTY OF ECONOMICS, LAW AND HUMANITIES

Thesis, November 2022

Dita Yessy Restanti*, Dr. Binov Handitya, S.H., M.H**

IMPLEMENTATION OF THE VILLAGE LAND RENTAL AGREEMENTS WONOYOSO, SEMARANG REGENCY ACCORDING TO LAW NUMBER 6 OF 2014 CONCERNING VILLAGE

89 Pages + 4 Tables + 3 Charts + 6 Appendices

ABSTRACT

Village Land is land originating from the Sultanate and/or Duchy which is managed by the Village Government based on Anggaduh rights, the types of which consist of Village Treasury Land, Pelungguh, Pengarem-Arem, and land for public purposes. In Wonoyoso Village, 14 and 5 of the village treasury lands were not utilized by the community. There are still many people who do not know about the implementation of village treasury land leases in Wonoyoso Village. Efforts made by village officials to utilize village treasury land are by making large fields and planting crops. **Research objective:** to describe the legal responsibility if one of the parties defaults in the implementation of the village treasury land lease agreement in Wonoyoso Village, Wonoyoso Village, Semarang Regency. **Research Methods:** This research method uses a qualitative method with a case study approach (case study). **Research results:** this study shows that in the village treasury land lease agreement that has been carried out by the Wonoyoso Village apparatus, namely in an unwritten (oral) manner, but there are also several village officials who lease their land in writing. This method has been carried out for a long time by the local village community and village officials. In the payment of the cash land lease, it is done in 1x paid off stage and it can also be in 2x stages as long as the agreement is implemented. The proceeds from the land lease are used for village operational funds and village development. If there is a default in the agreement, then both parties will resolve it by means of litigation or family deliberation. **Suggestion:** the results of this study are expected to provide input to village officials and the community regarding village treasury land lease agreements.

Keywords : Agreement, Lease, Village treasury land

Bibliography : 29 (2010-2022)

Information :

*Researcher (Student of Undergraduate Law Studies Program, Ngudi Waluyo University)

**Supervisor I (Ngudi Waluyo University Lecturer)

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpah rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Implementasi terhadap perjanjian sewa tanah kas Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang Menurut Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang desa”. Skripsi penelitian ini disusun untuk memenuhi sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum pada Universitas Ngudi Waluyo.

Skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik atas bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan rasa terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Subyantoro, M.Hum selaku rektor Universitas Ngudi Waluyo
2. Budiati, S.Pd., M.Pd selaku Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo
3. Dr. Arista Candra Irawati, S.H., M.H. Adv selaku Ka. Prodi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo.
4. Binov Handitya, SH., MH. selaku dosen pembimbing akademik dan pembimbing skripsi yang senantiasa memberikan dukungan, semangat dan telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Segenap dosen beserta staf program S1 Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi.
6. Kepada kepala desa dan jajaran staf di Desa wonoyoso yang telah mengijinkan penelitian.

7. Kepada masyarakat Dusun Kawah yang telah membantu dalam memberikan data kepada penulis.
8. Keluarga penulis yaitu, ibu, bapak, dan adik saya serta keluarga besar yang selalu memberikan motivasi dan doa dalam penyusunan skripsi ini.
9. Mahasiswa S1 Ilmu Hukum tahun 2019 teman seperjuangan selama menempuh pendidikan di Universitas Ngudi Waluyo.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu saran dan kritik yang membangun di harapkan untuk memperbaiki dan menyempurnakan skripsi ini.

Semarang, 22 Desember 2022.

Penulis

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR	i
SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINILITAS.....	v
KESEDIAAN PUBLIKASI	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR BAGAN	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Teoretis.....	7
1. Konsep Perjanjian.....	7
2. Konsep Sewa Menyewa	21
3. Konsep Tentang Tanah	26
B. Kerangka Teori	43
C. Kerangka Konsep	44
BAB III METODE PENELITIAN	45
A. Metode Pendekatan Masalah	45
B. Latar Penelitian	46

C. Fokus Penelitian	48
D. Sumber Data	49
E. Teknik Pengumpulan Data.....	50
F. Teknik Keabsahan Data.....	51
G. Teknik Analisis Data	53
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa.....	56
B. Sikap pemerintah desa menangani penyelesaian wanprestasi	68
C. Teori Utilitarianisme.....	72
BAB V PENUTUP.....	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN	81

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Indikator Kependudukan Desa Wonoyoso Tahun 2022	61
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Desa Wonoyoso Berdasarkan Umur	62
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk Desa Wonoyowo Berdasarkan Pendidikan	63
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Yang Bekerja Menurut Mata Pencaharian	65

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1 Kerangka Teori	46
Bagan 2.2 Kerangka Konsep Penelitian	47
Bagan 3.1 Teknik Analisis Data	57

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin permohonan penelitian

Lampiran 2 Surat balasan izin penelitian

Lampiran 3 Surat Keterangan riset

Lampiran 4 Surat lulus turnitin

Lampiran 5 Data wawancara masyarakat

Lampiran 6 Data wawancara perangkat desa

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Wawancara bersama Sekretaris Desa di Kelurahan Wonoyoso

Gambar 2 Wawancara bersama Bapak Kadus dusun Kawah

Gambar 3 Wawancara bersama salah satu warga yang menyewa tanah kas desa

Gambar 4 Hasil panen dari salah satu warga yang menyewa tanah kas desa

Gambar 5 Salah satu contoh tanah kas desa yang belum dimanfaatkan

Gambar 6 Salah satu tanah kas desa yang di sewakan