

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian dapat diartikan sebagai suatu kejadian dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal tertentu. Apabila jika dibandingkan perikatan dengan perjanjian maka kecuali undang-undang, tetapi perikatan juga mempunyai pemahaman yang masih abstrak karena para pihak seharusnya melaksanakan sesuatu, sedangkan kontrak atau perjanjian sudah memiliki arti yang konkrit atau nyata karena para pihak sudah dikatakan apabila telah melaksanakan peristiwa-peristiwa tertentu. (Setiawan, 2018).¹

Perjanjian dapat dirumuskan menurut Pasal 1313 KUHPerdara merupakan Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan atau kesepakatan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Kata kontrak lebih sempit karena mengacu pada kontrak atau perjanjian tertulis (Fadhil, 2020).²

¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafik, 2018, Cet. 3, hlm 42.

² Seftian Nur Fadhil, “*Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Jatibarang Kidul*”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, 2020, hlm. 14.

Desa maupun kelurahan merupakan dua pemerintahan terendah dengan status yang mungkin sangat berbeda, desa merupakan satuan pemerintahan yang secara adat diberikan otonomi untuk memberikan status hukumnya, sedangkan kelurahan adalah unit administratif tetapi hanya kepanjangan tangan dari pemerintah kabupaten/kota. Oleh karena itu, kelurahan bukan badan hukum, hanya tempat penyelenggaraan badan dan departemen pemerintah kabupaten/kabupaten/kota di wilayah kelurahan. Sedangkan desa merupakan suatu wilayah yang mempunyai batas-batas tertentu sebagai kesatuan masyarakat hukum (menurut adat) dan mempunyai kekuasaan untuk mengatur maupun mengurus urusan masyarakat setempat menurut asal-usulnya. (Nurcholis Hanif, 2011).³

Pengertian tanah desa berdasarkan Pasal 1 angka 1 Pergub Nomor 34 Tahun 2007 yang berbunyi :

“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”.

Tanah kas desa merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari desa, karena mempunyai pengaruh khusus untuk mendukung pembentukan aparatur pemerintahan desa. Pengelolaan tanah desa sepenuhnya hanya berada di tangan

³ Hanif Nurcholis, *Pertumbuhan & Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Jakarta: Erlangga, 2011, hlm. 1.

pemerintah desa dengan Badan Pertimbangan Desa (BPD) untuk menetapkan peraturan desa tentang penggunaan dana desa. Biasanya penggunaan dana desa dapat digunakan dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui cara yang diusahakan oleh pemerintah desa untuk fungsi pertanian dan non pertanian, dua dana desa dapat disewakan. Dan banyak kasus penggunaan tanah kas desa dalam bentuk sewa.

Berdasarkan penelitian (Muttaqin Ali, 2019)⁴ dengan judul “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)” menyatakan bahwa pelaksanaan kontrak sewa tanah kas desa antara Pemerintah Kelurahan condong catur dengan Pemerintah Kabupaten Sleman telah ditinjau kembali secara perdata dan dinyatakan sah, baik secara legal (akta sah) maupun privat (bawah tangan) karena keduanya memperhatikan syarat-syarat perjanjian pada Pasal 1320 KUHPperdata. Tata cara persewaan kas desa diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Gubernur DIY Tahun 2017 tentang Penggunaan Tanah Desa yang diatur dalam Peraturan Izin Penggunaan Tanah. Perjanjian tersebut berlaku bagi para pihak, tetapi hak dan kewajiban serta larangan harus diperhatikan dalam perjanjian. Kewajiban pihak kedua untuk memberikan informasi kepada pihak pertama tentang pengelola kawasan taman kuliner juga tidak diatur. Selain itu, harga tanah kas desa bertentangan dengan harga sewa dan agak dipaksa untuk menyetujui harga yang diumumkan.

⁴ Ali Muttaqin, “*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)*”, Yogyakarta: Artikel, 2019.

Sedangkan menurut hasil penelitian dari (Kuswara, 2018)⁵ dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pb. Rancah Karya Dan Pemerintah Desa Caturtunggal” diikuti dengan penerapan asas kepribadian dalam hubungan hukum Pengguna kios pada no. 70 dan 71 mendekati akhir perjanjian kas desa untuk menyewa tanah dari PB. Proyek kerja sama dengan pemerintah desa Caturtunggal merupakan prinsip kepribadian yang belum terwujud. Dengan alasan yang ditentukan dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata yang berkaitan dengan asas identitas (*personaia*) dan asas berlakunya perjanjian (*pacta sunt servanda*). Suatu perjanjian hanya dapat dibuat dan disampaikan kepada para pihak yang terlibat. Ketika perjanjian itu harus berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak telah ditentukan dengan jelas, beserta siapa yang terikat oleh perjanjian itu. Dengan demikian, Pemerintah Desa Caturtunggal tidak dapat serta merta mengganti kedudukan PB.

Hasil studi pendahuluan yang telah dilakukan oleh peneliti di Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang dari hasil wawancara dengan perangkat desa masih banyaknya masyarakat yang belum mengetahui tentang implementasi sewa menyewa tanah kas desa di Desa Wonoyoso dan didapatkan jumlah tanah kas desa yang ada di Desa Wonoyoso sebanyak 14 bidang tanah dengan luas sekitar hampir 20 Ha diberbagai tempat dan 5 bidang tanah dengan luas hampir 4 Ha dari tanah kas desa tersebut tidak dimanfaatkan oleh masyarakat maupun perangkat desa. Masih banyaknya masyarakat yang

⁵ Tedy Kuswara, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pb. Rancah Karya Dan Pemerintah Desa Caturtunggal”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018.

belum mengetahui tentang implementasi sewa menyewa tanah kas desa di Desa Wonoyoso. Upaya yang telah dilakukan oleh perangkat desa untuk memanfaatkan tanah kas desa yaitu dengan cara menjadikan lapangan yang luas dan ada juga yang menyewakan ke masyarakat untuk di penanaman padi dan tanaman lainnya.

Berdasarkan uraian diatas penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian tentang “Implementasi Terhadap Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Wonoyoso Kelurahan Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan maka dapat di tarik permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana syarat-syarat dan prosedur tentang perjanjian sewa tanah kas Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang Menurut Undang-undang nomor 6 tahun 2014 tentang desa?
2. Bagaimana sikap pemerintah desa menangani penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa tanah kas di Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan syarat-syarat dan prosedur sewa tanah kas Desa Wonoyoso Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Semarang

2. Untuk mendeskripsikan sikap pemerintah desa menangani penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa tanah kas di Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang

D. Manfaat

1. Bagi Masyarakat

Untuk menambah pengetahuan dan wawasan cara implementasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa

2. Bagi Perangkat Desa

Sebagai pertambahan informasi dan pengetahuan dalam implementasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa

3. Untuk Universitas

Sebagai data dasar penelitian selanjutnya sehubungan dengan implementasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa, sehingga juga dapat menjadi bahan kajian dalam proses implementasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa

4. Bagi Peneliti

Untuk memperdalam ilmu dan meningkatkan kemampuan peneliti guna menerapkan ilmu yang diperoleh di lingkungan penelitian, serta memberikan pengalaman dalam penelitian selanjutnya.