

**Implementasi Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang
Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa
(Studi Kasus Di Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang)**

Dita Yessy Restanti*
Universitas Ngudi Waluyo
email: ditayessy92@gmail.com

Binov Handitya
Universitas Ngudi Waluyo
email: binovhanditya24@gmail.com

Abstrak

Latar Belakang : 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

Abstract

Background : 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

A. Pendahuluan

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).

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, pengaduan 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).

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 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.

Hasil studi pendahuluan yang telah dilakukan oleh peneliti di Desa Wonoyoso Kelurahan 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 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 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.

B. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi penggunaan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah pendekatan atau metode penelitian untuk menemukan dan memahami suatu fenomena sentral. Metode kualitatif yang digunakan peneliti adalah metode studi kasus, dimana metode studi kasus peneliti dapat menerima kebenaran atas permasalahan yang telah diuraikan (Angito & Setiawan, 2018).

Penelitian dilaksanakan tanggal 03 Oktober 2022 – 03 November 2022 yang sesuai fokus penelitian. Fokus penelitian dalam penelitian ini meliputi : Bagaimana syarat-syarat dan prosedur tentang perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Wonoyoso Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Semarang, Bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Wonoyoso Kelurahan Wonoyoso Kabupaten Semarang

C. Pembahasan dan Analisa

Di Desa Wonoyoso sistem perjanjian sewa tanah kas desa dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang dilakukan secara tertulis dan tidak tertulis, jika perjanjian tertulis maka sipenyewa atau yang menyewakan akan membuat suatu perjanjian di atas kertas sesuai dengan kesepakatan dan diberi materai guna mengantisipasi adanya wanprestasi, jika tidak tertulis maka hanya berdasarkan kesepakatan harga antara perangkat desa dengan penyewa tanah dan atas dasar kepercayaan. Pada umumnya perangkat desa menyewakan tanahnya dengan jangka waktu 3 tahun atau sesuai dengan perjanjian yang telah disetujui. Di Desa Wonoyoso banyak sekali masyarakat yang menyewa tanah kas desa tersebut, karena dalam menyewa tanah kas tersebut masyarakat mendapatkan untuk yang lumayan banyak.

Dapat dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa di Desa Wonoyoso dilakukan dengan cara non litigasi. Karena jika perselisihan antara para pihak diselesaikan melalui non litigasi sebelum diambil tindakan hukum atau melalui litigasi, maka sebaiknya perselisihan tersebut diselesaikan melalui jalur non litigasi dengan cara musyawarah terlebih dahulu untuk mencapai penyelesaian yang saling menguntungkan bagi para pihak yang bersengketa.

Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa di Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang

Kecamatan Pringapus merupakan salah satu kecamatan yang cukup luas dan berada di Kabupaten Semarang. Dapat dilihat secara geografis, Kecamatan Pringapus terletak diantara 110° 26' 10" hingga 110° 33' 41" Bujur Timur dan 7° 6' 45" hingga 7° 13' 4" Lintang Selatan. Secara administrasi, Kecamatan Pringapus berbatasan langsung dengan Kabupaten Demak di bagian utara, Kabupaten Grobogan di bagian timur, Kecamatan Bringin, Tuntang dan Bawen di bagian selatan serta Kecamatan Bergas di bagian barat. Kecamatan Pringapus terdiri dari 9 desa/kelurahan. Berikut merupakan daftar desa/kelurahan Kecamatan Pringapus, Kabupaten Semarang: Desa Candirejo, Desa Derekan, Desa Jatirunggo, Desa Klepu, Desa Penawangan, Desa Pringapus, Desa Pringsari, Desa Wonorejo, Desa Wonoyoso

Dari 9 desa yang terletak di Kecamatan Pringapus, peneliti mengambil penelitian di Desa Wonoyoso. Desa Wonoyoso adalah salah satu desa yang terdapat di Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah dan merupakan salah satu desa yang dekat dengan kawasan industri. Meskipun begitu letaknya jauh dari perkotaan. Desa Wonoyoso merupakan desa yang tergolong sangat luas dan terbagi menjadi 7 Dusun yakni: Dusun Dawung, Dusun Joho, Dusun Larangan, Dusun Krajan, Dusun Rejosari, Dusun Kawah dan Dusun Sambeng. Terletak dikawasan pabrik industri, itulah penyebab jalan lintasan menuju ke Desa Wonoyoso rusak karena sering dilewati oleh truk-truk besar. Selain itu, keadaan di Desa Wonoyoso pun cukup panas karena banyak sekali lahan resapan, pohon-pohon yang ditebang dan digunakan sebagai pabrik industri. Masyarakat desa kebanyakan bekerja sebagai buruh pabrik. Mengenai rasa sosial, masyarakat di Desa Wonoyoso sama seperti halnya masyarakat pada umumnya, kegiatan kegotong royongan di desa ini masih terjaga dengan sangat baik. Desa Wonoyoso ini mempunyai luas wilayah sebesar 368,14 Ha, dengan jumlah penduduknya yang cukup banyak yakni mencapai 6,836 jiwa, dimana masyarakat desa memiliki mata pencaharian sebagai petani.

Tanah Kas Desa adalah Bando Deso atau Kas Desa dan dimiliki dan dimiliki oleh Desa, Tanah Kas Desa terletak dalam Wilayah Desa dan diatur dalam Wilayah Desa yang diperoleh dengan hibah pemerintah dan pemerintah kabupaten, pemerintah kabupaten dan/atau pemerintah pusat. Tanah kas desa juga dapat diperoleh oleh komite desa melalui hibah tanah. Padahal, tujuan kas desa adalah guna meningkatkan kesejahteraan desa, mempercepat pembangunan desa dan memajukan desa.

Tanah kas desa yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang sangat unik, tanah kas desa timbul berdasarkan suatu tradisi/adat istiadat yang berkembang dan hidup dikalangan masyarakat. Dan pemerintah Desa Wonoyoso memiliki tanah kas desa/bando deso dan bengkok perangkat desa seluas 315.700 M². keberadaan tanah kas desa dapat digolongkan dalam penghasilan tambahan untuk perangkat desa selama menjabat. Di dalam pembagiannya setiap perangkat desa mendapatkan tanah kas desa berupa tanah bengkok dengan luas yang berbeda-beda sesuai dengan jabatannya, dan semakin tinggi jabatannya maka semakin luas tanah bengkok yang akan didapatkan. Akan tetapi pada saat ini tanah kas desa dikelola pemerintah desa langsung dengan cara disewakan kepada masyarakat desa.

Dalam Permendagri RI No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Pasal 5 Ayat (1) juga disebutkan bahwa:

“Sekretaris Desa selaku pembantu pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab: meneliti rencana kebutuhan aset desa, meneliti rencana kebutuhan pemeliharaan aset desa, mengatur penggunaan, pemanfaatan, penghapusan dan pemindahtanganan aset desa yang telah disetujui oleh Kepala Desa, melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi aset desa, melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan aset desa.”

Di Desa Wonoyoso banyak sekali masyarakat yang menyewa tanah kas desa tersebut, karena dalam menyewa tanah kas tersebut masyarakat mendapatkan untuk yang lumayan banyak. Pada Pasal 44 Ayat (2) UUPA yang berbunyi : *“Pembayaran uang sewa dapat dilakukan: satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu, dan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.”* Pada pasal ini telah menjelaskan bahwa pembayaran dalam sewa menyewa tanah dapat dilakukan satu kali ataupun pada tiap waktu tertentu dan sebelum ataupun sesudah tanah dipergunakan sebagaimana mestinya. Dalam hak mengelola dan memanfaatkan tanah kas desa tersebut sudah disetujui dan telah disahkan oleh Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa atau dapat disingkat BPD. Pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan pada beberapan asas yang telah diatur dalam Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang 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 mengutamakan kebaikan dan kepentingan bersama secara ambisius, adaptif, selektif dan tidak diskriminatif. Asas pelayanan untuk kepentingan umum mensyaratkan bahwa suatu negara dalam melaksanakan tugasnya mengutamakan kepentingan umum, yaitu kepentingan bersama. kepentingan yang mencakup semua bidang kehidupan manusia, pada rencana pertama. Misalnya, layanan warga negara yang tidak dapat disediakan oleh warga negara sendiri, seperti makanan dan pakaian, perumahan sosial, dll.

Tanggung Jawab Hukum apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Wonoyoso Kecamatan Pringapus Kabupaten Semarang

Perlindungan hukum sebagai perlindungan dan pengakuan nilai terhadap hak asasi badan hukum karena ketentuan yang sewenang-wenang. Dan perlindungan hukum rakyat terdiri dari perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif (Yuliawan & Susilo, 2018). Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dalam bentuk tidak tertulis jika dilihat dari bentuk perjanjian tersebut merupakan suatu perjanjian yang rentan untuk diingkari. Peningkatan terhadap suatu perjanjian akan mengakibatkan terjadinya suatu wanprestasi. Wanprestasi dapat diartikan sebagai kelalaian, kealpaan, cidra janji, dan tidak menepati kewajibannya dalam suatu perjanjian atau kesepakatan.

Wanprestasi berbanding terbalik dengan prestasi. Karena dalam sebuah prestasi, isi dari perjanjian selalu dijalankan dan dipatuhi oleh para pihaknya, tetapi dalam wanprestasi tidak menjalankan isi dalam perjanjian yang bersangkutan. Istilah wanprestasi dalam hukum inggris disebut dengan istilah *“default”* atau *“non fulfillment”* ataupun *“breach of contract”* (Fuady Munir, 2015). Wanprestasi yang telah terjadi tentu akan menimbulkan adanya suatu sengketa atau konflik antara para pihak yang tertera dalam suatu perjanjian.

Perselisihan dalam sengketa tersebut telah ada sejak zaman dahulu, sekarang dan di masa depan. Karena berdebat bukanlah sesuatu yang hal yang istimewa, tetapi itu sesuatu yang wajar dan pasti akan terjadi. Oleh karena itu, yang terpenting bukanlah sengketanya, tetapi bagaimana sengketa tersebut diselesaikan dengan cara yang tidak membebani kedua belah pihak yang bersengketa, tidak akan menimbulkan suatu permasalahan hukum yang baru, atau tidak akan memperluas dan pada akhirnya akan memperberat pihak-pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa atau perselisihan mengakibatkan timbulnya wanprestasi, baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, dan dapat diselesaikan melalui sidang *non litigasi* atau *litigasi*. Berdasarkan putusan ini, penyelesaian sengketa *non-litigasi* merupakan solusi yang lebih baik dari pada menggunakan prosedur yudisial. Karena menyelesaikan sengketa secara damai adalah cara yang dapat menghilangkan penyelesaian sengketa, karena penyelesaian ini memungkinkan untuk fokus pada pencapaian solusi yang terbaik dan sangat berkualitas bagi kedua belah pihak yang sedang bersengketa, agar tidak menimbulkan atau meninggalkan dendam kepada para pihak. Atau bisa juga disebut dengan Mediasi, istilah mediasi berasal dari bahasa Latin “mediare” yang berarti “berada di tengah”. Makna ini mengacu pada peran pihak ketiga sebagai mediator dalam pelaksanaan tugasnya untuk menengahi dan menyelesaikan perselisihan antar pihak. Berada di tengah juga berarti mediator harus netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Ia harus dapat melindungi kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan wajar guna meningkatkan kepercayaan para pihak yang bersengketa (Arista Candra Irawati, 2022).

Keuntungan dalam menyelesaikan sengketa secara *non litigasi* : Bersifat sukarelaan dalam proses, Tata cara yang cepat, Hasil yang non-judisial, Di kontrol oleh manajer yang paling tahu tentang kebutuhan organisasi, Prosedur rahasia, Fleksibilitas yang lebih besar dalam merancang syarat-syarat dalam penyelesaian masalah, Hemat waktu dan biaya, Tinggi kemungkinan dalam melaksanakan kesepakatan, Kesepakatan yang lebih baik dari pada sekedar kompromi, Keputusan yang bertahan sepanjang waktu.

Secara umum, menyelesaikan sengketa lebih baik dilakukan dengan cara non litigasi daripada litigasi. Namun demikian, karena perselisihan antara para pihak diselesaikan melalui non litigasi sebelum diambil tindakan hukum atau melalui litigasi, maka sebaiknya perselisihan tersebut diselesaikan melalui jalur non litigasi dengan cara musyawarah terlebih dahulu untuk mencapai penyelesaian yang saling menguntungkan bagi para pihak yang bersengketa.

D. Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan dari penelitian diatas yang sudah dilakukan oleh peneliti, baik dari penelitian kepustakaan maupun penelitian langsung di lapangan dapat di simpulkan sebagai berikut: Dalam melakukan suatu perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Wonoyoso dapat dilakukan dengan 3 tahapan, yaitu dengan tahap sebelum perjanjian, tahap pembuatan dan tahap sesudah terjadinya perjanjian. Perjanjian sewa tanah di Desa Wonoyoso disepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan dengan menghadirkan 1 saksi, dan perjanjian dapat dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis (tergantung dengan kesepakatan kedua belah pihak).

Tanggung jawab hukum jika terdapat pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian ini tidak dapat dihindari, jadi untuk para pihak yang bersangkutan dapat menyelesaikan sengketa tersebut secara non litigasi atau dengan musyawarah antar masyarakat dan perangkat desa setempat dan di adakan sesuai dengan adat desa, karena dalam permasalahan tersebut tentunya membutuhkan solusi yang didapatkan berupa kesepakatan bersama.

E. Daftar Pustaka

- Angito & Setiawan. (2018). *METODOLOGI PENELITIAN KUALITATIF*.
- Arista Candra Irawati, S. M. A. (2022). MEDIASI ALTERNATIVE PENYELESAIAN SENGKETA MEDIK DALAM PRESPEKTIF POLITIK HUKUM THE NEW NORMAL. *Lawnesia*, 1 (1),.
- Anisa Kumalasari, Binov Handitya. (2023). Analisis Pelaksanaan Kegiatan Badan Usaha Milik Desa (BUMDES) Menurut UndangUndang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pendapatan Asli Daerah Di Desa Nyatnyono Kecamatan Ungaran Barat, *ADIL Indonesia Journal* Volume 4 Nomor 2.
- Fadhil, S. N. U. R. (2020). *Jatibarang Kidul Menurut Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*.
- Fuady Munir. (2015). *Konsep Hukum Perdata*.
- Nurcholis Hanif. (2011). *Pertumbuhan & Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Jakarta: Erlangga.
- Yuliawan, I., & Susilo, A. B. (2018). Perlindungan Hukum Perawat Praktik Atas Tindakan Pelayanan Gawat Dan Darurat Pada Masyarakat Pedesaan Di Desa Susukan Kabupaten Semarang. *Hukum Dan Masyarakat Madani*, 8(1), 42.
<https://doi.org/10.26623/humani.v8i1.911>