National Multidisciplinary Sciences
UMJember Proceeding Series (2023) Vol. 2, No. 5: 384-388

SIGMA-1 SOSHUM

Pembatalan Sewa Menyewa Oleh Pihak Ke 3 (Tiga) Dengan Objek Tanah Kas Desa

Intan Balgis Humairoh [1], Muh. Iman [2]
[1]Universitas Muhammadiyah Jember ; balgis263@gmail.com
[2] Universitas Muhammadiyah Jember ; muhimam@unmuhjember.ac.id

*Correspondensi: Intan Balgis Humairoh
Email: balgis263@gmail.com

Published: September, 2023

Copyright: © 2023 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY NC) license (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Abstrak: Perjanjian sewa-menyewa termasuk dalam perjanjian konsepsual, dalam pengesahannya perjanjian tersebut mengikat para pihak sejak tercapainya kesepakatan mengenai pokok-pokok penting dari perjanjian tersebut. Salah satu perjanjian sewa-menyewa yang terjadi ada di Desa Grati yang dilakukan oleh kepala desa dengan orang lain dengan objek tanah kas desa. Akan tetapi terdapat permasalahan dimana terjadi pembatalan sewa menyewa dengan objek tanah kas desa yang dilakukan oleh pihak ketiga. Oleh karena itu muncul permasalahan apakah bisa pembatalan sewa menyewa dengan objek tanah kas desa dilakukan oleh pihak ke tiga. Pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, konsepsual, dan kasus dengan jenis penelitian yuridis normatif. Adapun bahan hukum yang dipergunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, buku, dan jurnal. Pembatalan sewa menyewa yang terjadi di desa grati pada dasarnya tidak bisa dibatalkan oleh pihak ketiga. Hal tersebut mengacu pada Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian sewa-menyewa dengan objek tanah kas desa tersebut. Oleh karena itu diharapkan pihak kepala desa lebih transparan dalam mengelola tanah kas desa.

Keywords: : Pembatalan Sewa Menyewa, Kas Desa.

PENDAHULUAN

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. (I.A. Nuraga, 2009)

Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang sering dilakukan oleh seseorang atau badan hukum adalah melakukan suatu perjanjian untuk memenuhi kebutuhan hidup atau memperolah 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, pelakanaan 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 konsepsual, 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 menggunakansuatu 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 diatasnya, dengan mengikatkan pemberi hak tanggungan selaku kreditur manakala dengan persetujuan pemberi hak tanggungan. (D. Pertiwi, 2014)

Sebuah perjanjian dapat di katakan legal atau berkekuatan hukum apabila ia memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1230 KUH 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 yangkompleks 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. (Lavica Anky Riswanda, 2017)

Tanah kas desa adalah tanah desa yang dimiliki atau di kuasai oleh desa yang berasal dari pemerintah atasannya maupun yang diperolah dari swadaya masyarakat desa yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan berfungsi untuk penyelenggaraan pemerintahan desa. Dan apabila dilihat dari segi funginya 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. (Dwi Novianto, 2019)

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. (Gunawan Wiradi, 2008)

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

patan 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.

Berpijak pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan 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?

METODE

Guna menjamin suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penelian dibutuhkan metode yang tepat. Adapun metode yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi metode pendekatan, jenis penelitian, bahan hukum, teknik pengambilan dan teknik analisis.

Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua perundang-undangan yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan konsepsual (*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. Pendekatan kasus (*case approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mencoba membangun argumentasi hukum dalam prespektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan. 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 lebih memahami isu hukum yang dikerjakan peneliti maka pendekatan undang-undang lebih dilakukan untuk memahami terkait undang-undang dan peraturan lainnya.

Bahan Hukum Penelitian

1) Bahan Hukum Primer

Aturan-aturan yang tertulis yang dilaksankan 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 penelitian skripsi adalah peraturan perundang-undangan yaitu :

a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
b) Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah
c) Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Tanah.
d) Peraturan Pemerintah No. 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Desa Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
e) Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan Desa
f) Peraturan Menteri Dalam Negeri No.1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.
g) Peraturan Bupati Lumajang No.78 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

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. Bahan hukum sekunder yang digunakan penelitian dalam skripsi berupa : Buku-buku teks Jurnal online.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Melakukan analisis bahan hukum merupakan sebuah metode atau cara untuk menentukan jawaban atas pemasalahan 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.

Teknik Analisa 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.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sebelum dibahas lebih lanjut tentang Pembatalan sewa menyewa oleh pihak ke 3 (tiga) dengan objek tanah kas desa, terlebih dahulu diuraikan kasus sewa menyewa yang terjadi di Desa Grati, Kabupaten Lumajang sebagai berikut.

Pada kasus yang terjadi di Desa Grati, Kabupaten Lumajang, terjadi 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 pada pihak karang taruna, sehingga pihak karang taruna berusaha membatalkan sewa menyewa tanah kas desa. Karang taruna melakukan kegitan tersebut dengan alasan bahwa kepala desa tidak memberitahu sewa menyewa tanah 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.

Jika merujuk pada kasus diatas dan dihubungkan dengan pasal 1548 KUH Perdata maka sewa menyewa sudah sesuai dengan pengertian "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". (Richard Eddy,2010) mengungkapkan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak trakhir.

Lebih lanjut dalam Pasal 13 ayat 2 sampai ayat 4 Peraturan Bupati Lumajang Nomor 78 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Aset Desa menjelaskan bahwa pada dasarnya sudah sesuai dengan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara kepala desa grati dengan pihak penyewa. Pada aturan tersebut aset desa yang bisa disewakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :

(a) tanah dan/atau bangunan; dan/atau;
(b) Selain tanah dan/atau bangunan.

Kemudian pihak yang dapat menyewa aset desa yaitu:

(a) Badan Usaha Milik Negara;
(b) Badan Usaha Milik Daerah;
(c) Swasta; dan /atau;
(d) Badan hukum lainnya.

Pihak swasta tersebut bisa berupa :

(a) perorangan;
(b) Persekutuan perdata;
(c) Persekutuan firma;
(d) Persekutuan komanditer;
(e) Perseroan terbatas;
(f) Lembaga/organisasi internasional/asing;
(g) Yayasan;
(h) Koperasi.

Sehingga ketentuan terkait penyewaan tanah kas desa di Desa Grati sudah sesuai dengan Peraturan Bupati Lumajang Nomor 78 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa pemyewa boleh dari pihak

mana saja. Lebih lanjut sewa menyewa tersebut sudah sesuai dengan syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yang mana terdapat kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu pokok persoalan tertentu, adanya suatu sebab yang tidak terlarang.

Hal tersebut dikuatkan dengan Pasal 11 ayat 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 yang menjelaskan bahwa "bentuk pemanfaatan aset desa berupa:

(a) sewa;
(b) Pinjam pakai;
(c) Kerjasama pemanfaatan;
(d). Bangun guna serah atau bangun serah guna.

Akan tetapi pada pembatalan sewa menyewa tidak sesuai dengan pasal 1266 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Hal tersebut terjadi karena dalam perjanjian sewa-menyewa hak atas tanah tersebut tidak dicantumkan pihak ketiga berupa "karang taruna" sebagai pihak yang bisa membatalkan sewa menyewa antara kepada desa dengan pihak penyewa.

Terkait dengan pembahasan diatas, penulis sudah datang secara langsung ke balai Desa Grati, Kecamatan Sumbersuko, Kabupaten Lumajang untuk meminta surat perjanjian sewa menyewa dengan objek tanah kas desa. Akan tetapi, penulis tidak diperbolehkan untuk meminta atau menyalin surat perjanjian tersebut. Adapun alasannya sekretaris desa tidak memberikan karena surat perjanjian tersebut merupakan rahasia desa, sehingga penulis tidak diberikan izin untuk meminta atau menyalin surat perjanjian sewa menyewa dengan objek tanah kas desa. Kemudian terkait dengan pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa, Kepala Desa Grati menjelaskan bahwa pihak yang bertanda tangan dalam surat perjanjian sewa menyewa itu Kepala Desa, Sekretaris Desa dan pihak penyewa. Lalu dalam perjanjian surat sewa menyewa tersebut karang taruna tidak terlibat dalam proses perjanjian sewa menyewa, baik sebagai saksi maupun sebagai pihak yang bertandatangan.

SIMPULAN

Berpijak pada permasalahan yang ada dikaitkan dengan hasil penelitian serta pembahasan dapat disimpulkan bahwa pembatalan sewa menyewa oleh pihak ke 3 (tiga) dengan objek tanah kas desa yang terjadi di Desa Grati Lumajang bahwa pembatalan sewa menyewa tidak sesuai jika mengacu pada pasal 1266 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dan karangtaruna sebagai pihak ketiga tidak berhak untuk membatalkan sewa menyewa tanah kas desa. Kemudian kades Grati diberikan wewenang untuk menyewakan tanah kas desa kepada pihak swasta. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Abikusna, R. A. (2020). Kewenangan desa dalam penanggulangan wabah covid-19. *SOSFILKOM: Jurnal Sosial, Filsafat Dan Komunikasi*, *14*(02), 25-38.

Dwi Novianto, (2019), *Pengelolaan Tanah Kas Desa*, CV. Derwati Press, Kalimantan Barat.

Gunawan Wiradi, (2008), *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria*, Gramedia, Jakarta.

Nuraga, I. A. (2009). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten* (Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Surakarta).

Peraturan Permerintah RI (2014) Nomer 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

Pertiwi, D. (2014). Perlindungan hukum pemegang hak tanggungan yang obyeknya dikuasai pihak ketiga berdasarkan perjanjian sewa menyewa. *CALYPTRA*, *2*(2), 1-16.

Riswanda, L. A. (2017). Konflik kepentingan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Bejalen, Ambarawa. *Jurnal Politik Muda*, *6*(2), 140-147.

Satriawan, M. I. (2013). Politik Hukum Pemerintahan Desa Di Indonesia. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, *7*(2).