

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PETANI PENGGARAP AKIBAT
WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS
DESA DI DESA BABADAN KABUPATEN INDRAMAYU**



Oleh :

Nama Mahasiswa : UUN KURNIYAH, S.H.

No. Pokok Mhs. : 23921072

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PETANI PENGGARAP AKIBAT
WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS
DESA DI DESA BABADAN KABUPATEN INDRAMAYU**



Oleh :

Nama Mahasiswa : UUN KURNIAH, S.H.

No. Pokok Mhs. : 23921072

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025



HALAMAN PERSETUJUAN

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke
depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

pada tanggal 22 Mei 2026



Yogyakarta, 22 Mei 2026

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Bambang Sutyoso, Dr.,S.H., M.Hum,

BUKTI ACC DOSEN

REGISTRASI SITA		2025-Genap					
		upload	banyak yang perlu diperbaiki baik dari substansi mauoun penulisan, termasuk konsistensi masih perlu bimbingasn offline.				2026 02:27
2	2026-03-05 10:44:17	Assalamualaikum Wr.Wb Mohon maaf bapak baru saya upload	Bambang Sutyoso, Dr.,S.H., M.Hum : Diperbaiki sesuai bimbingan offline terakhir		Download	-	Sudah Ditanggapi 13 Mar 2026 05:28
3	2026-03-13 09:58:47	Assalamualaikum wr.wb Berikut hasil revisi bimbingan offline kemarin bapak	Bambang Sutyoso, Dr.,S.H., M.Hum : Acc Tesis bisa diajukan pendadaran		Download	-	Sudah Ditanggapi 13 Mar 2026 14:17

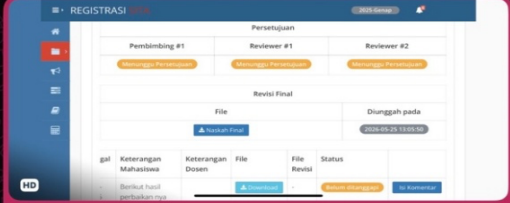
< 427  Pak Solichin Dosen Not...  

WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS

 **TESIS-MKN-23921072-UUN KURNIAH .pdf**
103 halaman • 7,1 MB • pdf

Berikut file nya bapak 🙏 08.14 ✓

Izin bapak..
Apakah sudah sesuai atau masih ada yg harus diperbaiki? 🙏 11.07 ✓



Bapak punten file revisi sudah saya upload di SITA. Mohon ditanggapi pak 🙏
Terimakasih bapak 🙏 14.43 ✓

Anda
Assalamualaikum bapak..
Mohon maaf mengganggu waktunya..
Punten bapak izin mengirimkan file tesis yang su...

Oke acc lanjut yudisium. Mks sebelumnya 18.43

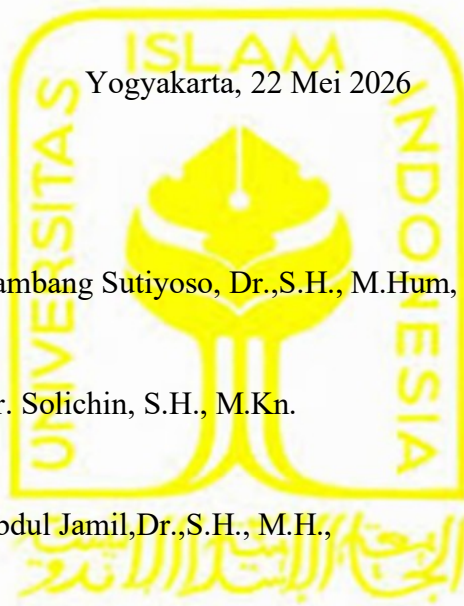
Alhamdulillah..
Terimakasih bapak, semoga bapak sehat selalu 🙏 18.45 ✓



HALAMAN PENGESAHAN

Perlindungan Hukum Terhadap Petani Penggarap Atas Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Kabupaten Indramayu

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian
Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS



Yogyakarta, 22 Mei 2026

Tim Penguji

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| 1. Ketua | Bambang Sutiyo, Dr., S.H., M.Hum, |
| 2. Anggota | Dr. Solichin, S.H., M.Kn. |
| 3. Anggota | Abdul Jamil, Dr., S.H., M.H., |

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,

NIK. 014100109

HALAMAN MOTTO

نَامِعُ الْعُسْرِ يَسْ

“Inna ma’al ‘usri yusran”

Artinya : Sesungguhnya, sesudah kesulitan itu ada kemudahan

"Keberhasilan dimulai dengan keberanian untuk mencoba."

- Walt Disney

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis yang telah dibuat dengan penuh perjuangan dan semangat ini,

saya persembahkan kepada:

“Orang tua tercinta, Bapak H. Daspan dan Ibu Hj. Narwi yang senantiasa merawat, membimbing, dan selalu mendoakan penulis disetiap sujudnya dan juga memberikan dukungan moril maupun materil, nasihat dan motivasi kepada penulis”

“Suamiku beserta keluarga besarku tersayang, yang selalu memberikan dukungan serta doa untuk penulis menyelesaikan tesis ini

“Seluruh pihak yang selalu menemani, mendoakan, mendukung dan mendorong penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik”

“Almamaterku tercinta Universitas Islam Indonesia”

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR
MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

NAMA MAHASISWA : UUN KURNIYAH, S.H

NO. INDUK MAHASISWA : 23921072

Adalah benar-benar mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PETANI PENGGARAP AKIBAT
WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS
DESA DI DESA BABADAN KABUPATEN INDRAMAYU**

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”.

Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan

Perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pada pernyataan butir 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditujukan oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 5 Mei, 2026



UUN KURNIAH, S.H

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatauh

Alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, Maha Pengampun. Terimakasih Atas segala limpahan rahmat dan kasih sayang, serta limpahan rezeki berupa kecukupan materi, kesehatan jasmani dan rohani, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Shalawat serta salam tidak lupa penulis limpahkan kepada baginda syafina wa maulana Muhammad SAW beserta keluarga dan tabi'in-tabi'at. Terimakasih telah menjadi suri tauladan bagi umat Islam seluruh dunia, terima kasih atas segala yang telah engkau berikan kepada kami para pengikutmu hingga akhir zaman. Tesis ini disusun untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari dalam penulisan ini terdapat segala kekurangan serta ketidaksempurnaan, sehingga kritik serta saran yang bersifat membangun akan penulis terima untuk kemajuan proses belajar bagi penulis untuk kemudian hari. Dalam penyusunan tesis ini penulis menyadari tidak lepas dari dukungan, doa, bimbingan, serta bantuan dari beberapa pihak, maka dari itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini tanpa suatu halangan apapun.
2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

4. Bapak Dr. Nurjihad., S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Dr. Bambang Sutyoso, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing pertama tesis penulis, yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran serta dorongan motivasi dengan penuh kesabaran, ketelitian, kecermatan dan kearifan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan ini.
6. Seluruh Dosen Pengajar beserta staf akademik bagian Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
7. Orang tua penulis, Bapak H. Daspan dan Ibu Hj. Narwi, yang selalu memberikan motivasi dan dukungan baik itu dari segi moril dan materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan masa studinya. Semoga Allah SWT selalu mencurahkan nikmat kesehatan, panjang umur, limpahan rezeki yang barokah, kebahagiaan dunia dan akhirat, serta selalu berada dalam lindungan dan ridho-Nya.
8. Yuyu-yayu, Aa-Aa, dan Mas-Mas penulis yang senantiasa menghibur dan menyemangati penulis sehingga ada dorongan untuk penulis menyelesaikan penulisan ini.
9. Suami penulis Yudhya Prasetya, S.H yang telah menjadi bagian dalam proses perjalanan penulis dari menyusun skripsi hingga penyusunan tesis ini. Terimakasih telah berkontribusi baik tenaga, waktu, menemani, mendukung ataupun menghibur dalam kesedihan, mendengar keluh kesah, memberi semangat untuk pantang menyerah. Semoga Allah SWT memberi keberkahan dalam segala hal yang kita lalui.
10. Teman-teman yang mewarnai hari-hari penulis, Puja Anudiwanti, S.H dan Tiara Alifa Safrika, S.H., M.Kn.
11. Teman-teman Angkatan 2023 Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.
12. Kepada diri saya sendiri Uun Kurniyah, terima kasih karena sudah bertahan sejauh ini meskipun seringkali ingin menyerah dan merasa putus asa.

Terimakasih karena tetap berjuang dan percaya dengan diri sendiri serta selalu berusaha dan yakin untuk melewati segala hal dengan sebaik-baiknya.

Yogyakarta, 05 Mei 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'UUN KURNIYAH'.

UUN KURNIYAH, S.H

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh terjadinya pembatalan sepihak atas 22 petani pemenang lelang tanah kas desa oleh kepala desa definitif, akibat tindakan Pejabat (Pj) Kepala Desa sebelumnya yang melakukan pelelangan tanpa kewenangan sah. Isu masalah dalam penelitian ini mengenai perlindungan hukum bagi petani penggarap akibat wanprestasi tersebut dan upaya penyelesaian hukum yang ditempuh. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan sosiologis, dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen untuk bahan hukum sekunder dan wawancara serta observasi lapangan untuk data primer. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk memberikan gambaran menyeluruh terhadap objek penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi petani direalisasikan melalui pengakuan status mereka sebagai pihak beritikad baik, intervensi administratif Camat berperan mencegah pengusiran sepihak. Upaya penyelesaian hukum dilakukan secara integratif melalui musyawarah mufakat (non-litigasi) serta jalur hukum formal (litigasi) berupa keterlibatan unit tindak pidana korupsi kepolisian dan penuntutan tanggung jawab pribadi terhadap Pj Kepala Desa. Peneliti menyarankan agar Pemerintah Desa menertibkan administrasi melalui kontrak tertulis yang formal dan Pemerintah Kabupaten meningkatkan pengawasan intensif terhadap proses lelang guna menjamin kepastian hukum petani.

Kata-Kata Kunci: Perjanjian, Perlindungan Hukum, Sewa Menyewa, Tanah Kas Desa, Wanprestasi

ABSTRACT

This research is motivated by the unilateral cancellation of 22 farmers who won the auction of village treasury land by the definitive village head, due to the actions of the previous Acting Village Head who conducted the auction without legal authority. The problem issue in this research concerns legal protection for tenant farmers due to the default and the legal settlement efforts taken. The type of research used is empirical research with a legislative approach, a sociological approach, and a case approach. Data collection techniques were carried out through document studies for secondary legal materials and interviews and field observations for primary data. Data analysis was carried out descriptively qualitatively to provide a comprehensive picture of the research object. The results of the study indicate that legal protection for farmers is realized through recognition of their status as parties with good intentions, administrative intervention by the Sub-district Head plays a role in preventing unilateral evictions. Legal settlement efforts are carried out in an integrative manner through consensus (non-litigation) as well as formal legal channels (litigation) in the form of involvement of the police corruption crime unit and prosecution of personal responsibility against the Acting Village Head. The researchers recommend that the Village Government streamline administration through formal written contracts and that the Regency Government increase intensive oversight of the auction process to ensure legal certainty for farmers.

Keywords: *Agreement, Legal Protection, , Lease, Village Treasury Land, Default*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
BUKTI ACC DOSEN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
SURAT PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Orisinalitas Penelitian.....	11
F. Kerangka Pemikiran	13
G. Metode Penelitian	20
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	30
BAB II LANDASAN TEORETIS DAN KONSEPTUAL TENTANG DESA, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, DAN PENGELOLAAN SERTA PEMANFAATAN TANAH KAS DESA	32
A. Kedudukan Pemerintah Desa	
1. Pengertian Desa.....	32
2. Pemerintah Desa.....	34
B. Perjanjian Sewa Menyewa	
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	39
2. Pengertian Wanprestasi	45
C. Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa	48

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PETANI PENGGARAP AKIBAT WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA DI DESA BABADAN KABUPATEN INDRAMAYU	54
A. Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Babadan Kabupaten Indramayu	54
B. Perlindungan Hukum Bagi Petani Penggarap Akibat Wanprestasi Perjanjian	63
C. Upaya Penyelesaian Hukum Akibat Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Babadan Kabupaten Indramayu	69
BAB IV PENUTUP	78
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran	79
DAFTAR PUSTAKA	81

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.¹ Desa melalui Pemerintah Desa (Pemdes) mempunyai hak untuk mengelola dan memanfaatkan aset desa untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa dan pendapatan asli desa. Aset desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Pasal 2 Permendagri Nomor 3 Tahun 2024 j.o. Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Salah satu aset desa yang dapat dikelola dan dimanfaatkan pemerintah desa untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa adalah tanah kas desa. Tanah kas desa (TKD) adalah suatu tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan.² Tanah kas desa terdiri dari tanah bengkok, tanah titisara, dan tanah pemakaman/kuburan. Tanah kas desa dapat dimanfaatkan dengan cara melalui sewa menyewa, pinjam pakai, kerjasama

¹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 j.o. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 Tentang Desa Pasal 1 angka (1).

² Sembiring, J. *Pengelolaan Tanah Kas Desa*. Widya Bhumi Vol. 16. 2004. hlm. 40-51.

pemanfaatan lahan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna.³ Di beberapa desa yang ada di Indonesia pemanfaatan aset berupa tanah kas desa biasanya menggunakan cara perjanjian sewa menyewa dengan sistem lelang. Sistem lelang sewa menyewa tanah kas desa digunakan agar siapa saja dapat mengikuti, adil, dan transparan.

Proses lelang tanah kas desa dilakukan setiap satu tahun sekali supaya masyarakat desa dapat memanfaatkan tanah kas desa itu untuk meningkatkan taraf kehidupan. Lelang yaitu penjualan dihadapan orang banyak dengan tawaran yang terus meningkat dan dipimpin oleh pejabat lelang. Proses lelang harus memenuhi rukun dan syarat-syarat agar lelang yang dilaksanakan itu menjadi sah. Mekanisme proses lelang dari persiapan pejabat lelang, pendaftaran lelang sampai keputusan pemenang lelang diatur dalam Peraturan Desa Kabupaten Indramayu Nomor 18 Tahun 2008 (Perdes) yang secara khusus mengatur tentang pengelolaan tanah kas desa yang berasal dari desa-desa dan Peraturan Bupati Indramayu Nomor 10 Tahun 2023 yang mengatur tentang pengelolaan tanah kas desa, termasuk tanah carik atau bengkok.

Masyarakat di Kabupaten Indramayu mayoritas mata pencahariannya sebagai petani, menunjukkan bahwa posisi petani penggarap sering kali lemah, baik dari aspek perjanjian hukum. Petani sebagai pelaku pertanian perlu mendapatkan perlindungan dan pemberdayaan untuk mendukung hak-hak mereka. Masih banyak petani yang awam dan belum memahami banyak tentang perlindungan hukum yang tersedia bagi mereka. Pada konteks perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya memiliki hak untuk

³ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 j.o. Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa Pasal 11 angka (2).

menikmati manfaat dari properti yang disewa selama periode yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sebaliknya, penyewa hanya berhak memberikan manfaat dari benda tersebut kepada penyewa yang memenuhi syarat dengan membayar biaya sewa.⁴

Adanya perjanjian sewa menyewa tentu menimbulkan akibat hubungan secara hukum antara penyewa dengan pemilik lahan yang menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Jika dilakukan secara baik-baik dan dibenarkan secara hukum maka disebut prestasi. Prestasi adalah sesuatu yang wajib dipenuhi dalam setiap perjanjian.⁵ Pada 1320 KUHPdata dijelaskan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; dan
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang diperkenankan.⁶

Selama ini perjanjian sewa menyewa tanah kas desa hanya dilakukan dibawah tangan antara penyewa dalam hal ini petani penggarap dan pemerintah desa dalam hal ini kepala desa atau disebut dengan kuwu, tidak dilakukan dengan membuat akta perjanjian dihadapan notaris. Pada lingkup pedesaan masyarakat masih banyak yang belum paham tentang hukum perjanjian, bahkan masih banyak yang menggunakan perjanjian tidak tertulis atau lisan untuk sewa menyewa tanah pertanian. Adapun faktor yang menyebabkan ini terjadi yaitu, keterbatasan akses informasi bahwa masyarakat pedesaan seringkali memiliki akses yang terbatas terhadap informasi tentang hukum dan peraturan, terutama jika tidak ada fasilitas atau

⁴ Arif Rifqi Muslim dan Achmad Busro, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat*, Notarius 5, no. 2, 2022, hlm. 47.

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya, 1992, hlm 239.

⁶ R. Subekti & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 2014, hlm. 339.

sumber daya yang memadai di daerah mereka. Hal ini membuat mereka kurang menyadari pentingnya membuat perjanjian secara tertulis beserta konsekuensinya. Selain itu, tradisi dan budaya lokal di beberapa daerah seringkali lebih menekankan pada tradisi lisan atau kebiasaan turun-temurun dibandingkan dengan konsep-konsep hukum modern. Masyarakat cenderung mengandalkan perjanjian lisan yang dianggap cukup sah secara tradisional. keterbatasan sumber daya, banyak masyarakat pedesaan mungkin tidak memiliki akses atau dana yang cukup untuk mendapatkan bantuan dari ahli hukum, dan kesadaran hukum yang rendah, bahwa kesadaran akan pentingnya hukum dan peraturan dalam kehidupan sehari-hari mungkin rendah di beberapa komunitas pedesaan.

Ada kalanya di setiap perjanjian sewa menyewa terjadi pengingkaran isi perjanjian atau pemutusan perjanjian secara sepihak baik dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak yang menyewa. Pengingkaran isi perjanjian atau pemutusan perjanjian tersebut dinamakan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya suatu prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama, seperti yang tersebut dalam kontrak yang bersangkutan.⁷ Pengelolaan tanah kas desa di Kabupaten Indramayu pengelolaan tanah kas desa diatur melalui Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 12.B.1. Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Tanah Bengkok di Kabupaten Indramayu. Pasal 2 ayat (1) Perbup tersebut menyatakan bahwa “tanah bengkok (tanah kas desa) dikelola berdasarkan azas transparan, akuntabel, serta dilakukan dengan

tertib dan disiplin anggaran”.⁷ Menurut pasal 2 ayat (2) Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 12.B.1. Tahun 2016, tanah bengkok adalah kas desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah. Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 12.B.1. Tahun 2016 tidak mengatur tentang pengelolaan tanah kas desa melalui lelang dan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara pemerintah desa dengan pihak ketiga. Pengaturan tentang mekanisme pengelolaan tanah kas desa dan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa diserahkan kepada masing-masing desa melalui Peraturan Desa (Perdes). Pemerintah Kabupaten hanya memiliki wewenang dalam pembinaan dan pengawasan pengelolaan tanah kas desa.

Pengelolaan tanah kas desa (tanah bengkok) dilakukan selama masa jabatan kuwu. Hal ini sesuai dengan pasal 2 ayat (3) Peraturan Bupati (Perbup) Nomor 12.B.1. Tahun 2016. Tetapi, ada beberapa kasus permasalahan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang melanggar Perbup tersebut. Realita yang terjadi pada tahun 2021 permasalahan hukum di Desa Babadan Kecamatan Sindang Kabupaten Indramayu, memasuki masa pemilihan kuwu (kepala desa), maka semua Kuwu diganti oleh Penjabat (Pj) termasuk Desa Babadan Kecamatan Sindang Kabupaten Indramayu. Pada bulan Maret 2021, Pj Kuwu Babadan melakukan lelang tanah kas desa untuk tahun tanam 2022 dan telah disahkan sebanyak 22 orang petani penggarap desa Babadan yang memenangkan lelang tanah kas desa tersebut.

⁷ Arif Rifqi Muslim dan Achmad Busro, *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat*, Notarius 5, no. 2, 2022, hlm. 47.

Hal itu tidak sesuai, karena Pj Kuwu tidak memiliki kewenangan yang sama dengan kepala definitif. Pemilihan Kuwu selesai dan kuwu definitif desa Babadan Kecamatan Sindang. Pemilihan Kuwu selesai dan kuwu definitif desa Babadan Kecamatan Sindang Kabupaten Indramayu terpilih, terjadi permasalahan dengan pemenang lelang tanah kas desa sebelumnya (bulan Maret 2021). Pemerintah desa Babadan melalui Kuwu definitif membatalkan 22 petani penggarap pemenang lelang tanah kas desa yang sudah menandatangani perjanjian sewa menyewa dan sudah diberikan Surat Izin Menggarap oleh Pj. Kuwu. Secara hukum perdata, Penjabat (PJ) Kepala Desa dapat dianggap melakukan wanprestasi terhadap petani penggarap. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Dalam kasus ini, wanprestasi berupa kelalaian PJ Kepala Desa tidak melakukan serah terima administrasi perjanjian kepada kepala desa baru, sehingga mengakibatkan tumpang tindih penguasaan tanah dan kerugian bagi petani. lelang sebelumnya telah mengeluarkan biaya sewa tanah kas desa.

Kasus tersebut dipahami bahwa petani penggarap mengalami kerugian diakibatkan kelalaian PJ kuwu. Tindakan PJ kuwu tersebut telah melakukan wanprestasi, sehingga pihak PJ kuwu seharusnya menyerahkan atau membayar ganti kerugian. Fenomena paradoks dalam pengelolaan Tanah Kas Desa. Di satu sisi, masyarakat desa yang awam hukum cenderung melakukan perjanjian sewa-menyewa TKD secara bawah tangan dengan Kepala Desa. Di sisi lain, praktik ini rentan menimbulkan wanprestasi sistematis, dimana PJ Kepala Desa tidak memiliki kewenangan

terhadap pelelangan TKD tanpa mengembalikan sisa dana kepada penyewa sebelumnya. Fenomena ini menunjukkan adanya disharmoni antara hukum formal dan praktik di lapangan. Tindakan PJ kepala desa melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa asli dengan penyewa pertama (dengan cara mengakhiri perjanjian sepihak secara tidak sah). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, karena tidak mengembalikan dana merugikan pihak penyewa pertama.

Sengketa sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan memperlihatkan bahwa pengelolaan aset desa tidak semata-mata berhubungan dengan kewenangan pemerintah desa, tetapi juga menyentuh kepastian hukum masyarakat yang bergantung pada tanah garapan sebagai sumber penghidupan. Tanah kas desa seharusnya dikelola melalui mekanisme yang tertib, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan agar tidak menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari. Ketidaktertiban dalam proses lelang, penyusunan perjanjian, dan serah terima administrasi dapat menimbulkan kerugian bagi petani penggarap yang pada dasarnya telah melaksanakan kewajibannya sebagai penyewa.

Petani penggarap dalam hubungan sewa menyewa tanah kas desa berada pada posisi yang perlu mendapat perhatian karena tidak selalu memiliki pemahaman hukum yang seimbang dengan pemerintah desa. Ketimpangan pemahaman tersebut dapat menimbulkan kerugian apabila pejabat desa bertindak tidak sesuai kewenangannya atau lalai memenuhi kewajiban administratif. Persoalan ini penting dikaji karena sengketa yang terjadi tidak hanya berkaitan dengan pembatalan hak menggarap, tetapi juga

menyangkut tanggung jawab hukum pejabat desa, perlindungan hak petani, serta perlunya perbaikan tata kelola tanah kas desa agar sengketa serupa tidak kembali terjadi.

Perlindungan hukum bagi petani penggarap dalam sengketa sewa menyewa tanah kas desa tidak hanya dimaknai sebagai pemulihan kerugian setelah sengketa terjadi, melainkan juga sebagai upaya menjamin agar hak petani yang telah mengikuti lelang, membayar sewa, dan memperoleh izin menggarap tetap dihormati. Posisi petani yang terbatas dalam memahami aspek hukum perjanjian perlu diimbangi dengan kepastian administrasi, transparansi pelaksanaan lelang, kejelasan kewenangan pejabat desa, serta pengakuan terhadap hak yang lahir dari hubungan sewa menyewa.

Penyelesaian hukum atas sengketa tersebut dapat dilakukan melalui pengawasan administratif oleh pemerintah kecamatan atau pemerintah daerah, musyawarah antara petani penggarap dan pemerintah desa, pengembalian dana atau pemberian ganti rugi secara layak, serta gugatan ke pengadilan apabila penyelesaian non-litigasi tidak mampu memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi pihak yang dirugikan. Pembahasan permasalahan dalam penelitian ini akan dibahas lebih mendalam pada bab-bab selanjutnya dalam penelitian ini untuk mengambil suatu Solusi atas permasalahan yang dibahas sebagai jawaban yang benar atas permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan problematika perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan di Kabupaten Indramayu.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan yang telah dijelaskan pada latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah, yaitu:

- 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi petani penggarap akibat wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan, Kecamatan Sindang, Kabupaten Indramayu?
- 2) Bagaimana upaya penyelesaian hukum akibat wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan, Kecamatan Sindang, Kabupaten Indramayu?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum akibat wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan Kabupaten Indramayu.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis upaya penyelesaian hukum akibat wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan Kabupaten Indramayu.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini terdiri dari manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis, yaitu:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat melalui pemikiran secara teoritis, sekurang-kurangnya dapat dijadikan referensi ilmiah dan sumbangan pemikiran yang berguna dalam perkembangan ilmu

hukum serta sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia pendidikan khususnya dibidang hukum perdata mengenai problematika perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan Kabupaten Indramayu.

2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktisi hukum khususnya bagi pemerintah desa, pemerintah daerah, dan bagi petani penggarap yang ada di seluruh Indonesia.

E. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian dapat diketahui melalui penelusuran-penelusuran persamaan dan perbedaan dengan penelitian terdahulu.

No.	Peneliti	Judul dan Tahun	Persamaan	Perbedaan
1.	Fattahillah Fahmi	Tesis: <i>Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, Tahun 2016</i>	Objek tanah merupakan tanah kas desa.	Bentuk pelaksanaan hak belum dikategorikan sebagai perjanjian sewa menyewa karena tidak memenuhi syarat izin.
2.	Elok Hariyati	Tesis: <i>Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perusahaan Swasta Melalui Sewa Menyewa, Tahun 2012</i>	Pemanfaatan tanah kas desa.	Pihak yang memanfaatkan pelaksanaan fungsi tanah kas desa atas hak yang dilakukan oleh pihak swasta.
3.	Fiki Apriawan Rizal	Tesis: <i>Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Bengkulu Beserta Akibat Hukumnya di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara, Tahun 2023</i>	Menganalisis penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.	Menganalisis secara khusus prosedur pelaksanaan sewa menyewa tanah Bengkulu.
4.	Erika Putri Agustina	Tesis: <i>Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan, Tahun 2022</i>	Menganalisis perlindungan hukum pemenang lelang.	Objek lelang bukan tanah kas desa dan metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris.
5.	Euis Yuliasari	Tesis: <i>Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Tanah Kas Desa Yang Dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon, Tahun 2022</i>	Menganalisis wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.	Perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dilakukan melalui pelepasan hak berdasarkan persetujuan seluruh warga desa, bukan melalui pelelangan.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang telah ditelusuri, terdapat beberapa penelitian yang memiliki persamaan dengan penelitian penulis, khususnya mengenai

tanah kas desa, perjanjian sewa menyewa, dan wanprestasi. Penelitian Fattahillah Fahmi membahas penyalahgunaan fungsi tanah kas desa⁸, Elok Hariyati membahas pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak swasta melalui sewa menyewa⁹, serta Fiki Apriliawan Rizal membahas wanprestasi dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok.¹⁰ Selain itu, penelitian Erika Putri Agustina membahas perlindungan hukum pemenang lelang¹¹, sedangkan penelitian Euis Yuliasari membahas pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.¹² Namun demikian, penelitian penulis memiliki perbedaan karena secara khusus mengkaji perlindungan hukum bagi petani penggarap akibat wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa melalui mekanisme pelelangan di Desa Babadan, Kecamatan Sindang, Kabupaten Indramayu, sehingga penelitian ini memiliki unsur orisinalitas dibandingkan penelitian sebelumnya.

⁸ Fattahillah Fahmi. *Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa Di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta*. Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2016.

⁹ Elok Hariyati. *Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perusahaan Swasta Melalui Sewa Menyewa*. Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, 2012.

¹⁰ Fiki Apriliawan Rizal. *Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Bengkok Beserta Akibat Hukumnya Di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara*. Tesis, Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2023.

¹¹ Erika Putri Agustina. *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*. Tesis, Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, UIN Sultan Agung, Semarang, 2022.

¹² Euis Yuliasari. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Terhadap Tanah Kas Desa Yang Dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang Dan Smp Negeri 2 Mundu Kabupten Cirebon*. Tesis, Magister Kenotariatan Fkults Hukum Universitas Sultan Agung Semarang, 2022.

F. Kerangka Pemikiran

Kerangka pikir merupakan konstruksi pemikiran (*logical construct*), yang dibangun sebagai susunan pola pikir yang sistematis, yang berdasarkan pada konsep-konsep dan teori-teori yang akan digunakan untuk menjawab atau memecahkan permasalahan yang diteliti.

1. Kerangka Konseptual

a. Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian bagian dari salah satu aset desa. Tanah kas desa termasuk tanah bengkok, salah satu kekayaan desa yang perlu dilindungi, dilestarikan, dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa agar pengelolaan dan pemanfaatan kekayaan desa berjalan dengan baik. Menurut Prof. Dr. A.P Parlindungan tanah kas desa merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan hak pakai publik rechtelijk (hukum publik) yaitu tidak boleh dijual atau dijadikan agunan hutang. Hakikat transaksi sewa menyewa karena ada perjanjian bahwa tanah itu harus dikembalikan ke perangkat desa.¹³ Berdasarkan etimologi tanah kas desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, tanah milik desa dapat dikelompokkan menjadi dua jenis yaitu, kedua tanah bengkok tanah kas desa berdasarkan intruksi Mendagri No. 04 Tahun 2007 tentang Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa adalah suatu lahan yang dimiliki oleh Pemerintah Desa dan dikelola untuk

¹³ <https://setkab.go.id/revisi-pp-desamarwan-gembira-status-pengelolaan-tanah-bengkok-kembali-ke-desa-2016> diakses pada tanggal 027 Desember 2024, Pkl. 11.15 WIB.

kegiatan usaha desa, sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan.

Istilah tanah kas desa bagian dari kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak yaitu tanah milik desa atau tanah kekayaan desa dari beban Anggaran Belanja Desa (ABPD) atau diperoleh hak lainnya yang sah Pasal 1 Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pedoman Kekayaan Desa, Tanah Kas Desa.¹⁴ Tanah kas desa memiliki arti tanah yang dikelola desa dengan baik yang berasal dari pemerintah tingkat atasnya untuk dikelola pamong desa yang aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa. Tanah kas desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya, hak kelola yang melekat pada seorang pejabat desa selama ia menjabat.¹⁵

b. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.¹⁶ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹⁷ Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.¹⁸

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan

¹⁴ Kristiyani, dkk Perda DIY Nomor 5 Tahun 1954 Dalam Himpunan peraturan – Peraturan Daerah DLL Perihal Yogyakarta, 1981, hlm 21 – 22.

¹⁵ Drasil Radja, Thesis: Aspek Hukum Tanah Kas Desa Dalam Sistem UUPA dan Peranannya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Desa di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari Provinsi Jambi, Medan : 1997.

¹⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta : 2008, hlm 180.

¹⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak.*, Op.cit, hlm 74.

¹⁸ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. Arga Printing, 2007), hlm 146.

bahwa:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.¹⁹

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya. Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.²⁰

2. Kerangka Teori

a. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dibebankan kepada Kepala Desa dan Pemerintah Desa. Penerapan teori ini didasarkan pada kebutuhan untuk mengkaji konsep tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Dalam konteks kasus ini, teori pertanggungjawaban perdata digunakan untuk meneliti status pertanggungjawaban PJ Kepala Desa, apakah bersifat pribadi atau sebagai representasi Pemerintah Desa. Teori ini juga berfungsi sebagai dasar dalam mengkaji besaran kompensasi yang layak untuk kerugian materil dan

¹⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Jakarta : Rajawali Pers, 2008, hlm 12.

²⁰ Ahmadi Miru, Op, Cit, hlm 74.

immateriil yang diderita masyarakat, serta prosedur penegakan tanggung jawab tersebut melalui saluran hukum yang tersedia. pertanggungjawaban PJ Kepala Desa, apakah bersifat pribadi atau sebagai representasi Pemerintah Desa. Teori ini juga berfungsi sebagai dasar dalam mengkaji besaran kompensasi yang layak untuk kerugian materil dan immateriil yang diderita masyarakat, serta prosedur penegakan tanggung jawab tersebut melalui saluran hukum yang tersedia.

b. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Menurut Subekti “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”.²¹

Sebagaimana definisi perjanjian menurut Dr. Mulyoto S.H. M.Kn perjanjian ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdata).²² yang mana dalam hal ini perjanjian yang dilakukan antara kuwu dengan petani penggarap yang memenangkan Lelang yang kemudian berhak menggarap tanah tersebut guna diberdayakan untuk bertani. Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdata yaitu :

1. Tidak dapat ditarik Kembali secara sepihak, artinya perjanjian yang dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik

²¹ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermassa, hlm 11.

²² Mulyoto, *Perjanjian : Teknik Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai*. Yogyakarta : Cakrawala, 2022, hlm 31.

kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik Kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

2. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati Undang-Undang. Jadi barangsiapa yang melanggar Undang-Undang, ia akan mendapat hukuman seperti yang ditetapkan di dalam Undang-Undang.²³

Penerapan teori ini dilandasi oleh kebutuhan untuk mengevaluasi pemenuhan empat unsur sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, meliputi aspek kesepakatan, kecakapan bertindak, kejelasan objek, dan sebab yang diperbolehkan. Dalam konteks penelitian ini, teori ini memungkinkan penelaahan mendalam mengenai kapasitas hukum para pihak, khususnya masyarakat desa yang memiliki pemahaman terbatas tentang implikasi yuridis dari perjanjian yang mereka tandatangani. Teori ini memfasilitasi analisis terhadap kejelasan objek perjanjian berupa tanah kas desa dan kesesuaian dengan prinsip kepatutan dalam hukum perjanjian.

c. Teori Wanprestasi

Teori ini diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata diimplementasikan untuk mengkaji tindakan PJ Kepala Desa yang melakukan pelelangan

²³ Erlika Aprita dan Mona Wulandari, *Hukum Perikatan*. Jakarta : Kencana, 2023, hlm 10-11.

sebelum waktunya tanpa mengembalikan dana kepada penyewa terdahulu, maupun tidak serah terima tanggungjawab kepada kepala desa baru. Penerapan teori ini didasarkan pada karakteristik kasus yang memenuhi unsur wanprestasi, dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ikatan perjanjian. Melalui teori ini, dapat diidentifikasi bentuk-bentuk pelanggaran yang terjadi, mencakup ketidakpenuhan kewajiban secara keseluruhan, pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai kesepakatan, atau keterlambatan dalam pemenuhan prestasi. Teori ini sekaligus memberikan landasan dalam menganalisis akibat hukum dari tindakan wanprestasi tersebut, termasuk kewajiban pemberian ganti rugi dan penyelesaian akibat putusnya perjanjian.

d. Teori Pelindungan Hukum

Teori perlindungan hukum bagi pihak rentan dianggap sangat tepat untuk diterapkan mengingat kondisi masyarakat desa yang memiliki keterbatasan pemahaman hukum. Teori ini menitik beratkan pada analisis mengenai ketimpangan posisi tawar antara masyarakat dengan pemahaman hukum terbatas dan pihak yang memiliki akses terhadap informasi serta kekuasaan. Dalam kerangka penelitian, teori ini dimanfaatkan untuk mengkaji mekanisme hukum yang dapat melindungi masyarakat dari praktik perjanjian yang timpang dan potensi penyalahgunaan kewenangan oleh aparat desa. Teori ini juga berperan penting dalam menyusun rekomendasi mengenai sistem perlindungan preventif bagi masyarakat awam dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa.

e. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis pentingnya kejelasan aturan hukum, kepastian hak, dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum yang bertujuan memberikan jaminan perlindungan terhadap masyarakat agar memperoleh keadilan serta terhindar dari tindakan yang sewenang-wenang. Dalam pelaksanaan perjanjian, kepastian hukum diperlukan agar para pihak mengetahui hak dan kewajibannya secara jelas sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan keadaan dimana hukum harus dilaksanakan secara pasti, jelas, dan konsisten sehingga dapat memberikan perlindungan bagi setiap orang. Kepastian hukum juga berkaitan dengan adanya aturan yang dapat diprediksi dan diterapkan secara adil dalam kehidupan masyarakat. Dengan adanya kepastian hukum, maka setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah maupun masyarakat harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu.

Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk mengkaji pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang dilakukan melalui mekanisme pelelangan di Desa Babadan, Kecamatan Sindang, Kabupaten Indramayu. Kepastian hukum diperlukan untuk memberikan perlindungan terhadap petani penggarap sebagai pihak penyewa agar memperoleh jaminan atas hak-haknya dalam pelaksanaan

perjanjian. Selain itu, teori ini juga digunakan untuk menilai kejelasan kewenangan pemerintah desa dalam pengelolaan dan pelaksanaan pelelangan tanah kas desa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, teori kepastian hukum menjadi dasar dalam menganalisis perlindungan hukum bagi petani penggarap akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Apabila pelaksanaan perjanjian tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, maka dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi para pihak, khususnya petani penggarap sebagai pihak yang dirugikan.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum sosiologis merupakan riset yang tujuannya guna mendapatkan pemahaman hukum melalui cara empirik yang langsung menuju objek penelitian.²⁴ Penelitian yuridis sosiologis menggabungkan studi hukum dengan pendekatan sosial. Proses penelitian dimulai dengan pengumpulan data sekunder sebagai dasar awal. Kemudian, peneliti turun ke lapangan atau masyarakat untuk memperoleh data primer. Penelitian yang akan dilakukan membahas mengenai perlindungan hukum petani penggarap di desa Babadan Kabupaten Indramayu. Maka dalam penelitian ini, penulis melakukan studi langsung ke lapangan guna untuk memperoleh data yang konkrit dan relevan tentang perlindungan hukum atas wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas di Kabupaten Indramayu.

2. Pendekatan Penelitian

²⁴ Soekanto, S. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2005. hlm 98.

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*normative approach*), yaitu penelitian terhadap produk hukum dengan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti yang dalam hal ini adalah pengaturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian.²⁵
- b. Pendekatan sosiologis (*sociology approach*), yaitu penelitian terhadap konsep-konsep hukum seperti: sumber hukum, fungsi hukum, lembaga hukum, dan sebagainya.²⁶ Berdasarkan atas hal tersebut, maka di dalam penelitian ini pendekatan tersebut diaplikasikan dengan mempelajari dan meneliti definisi, klasifikasi, dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- c. Pendekatan kasus (*case approach*), yaitu penelitian terhadap penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum dan masyarakat.²⁷

3. Fokus Penelitian

Penelitian ini difokuskan untuk mengetahui dan mengkaji :

- a. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan Kabupaten Indramayu.
- b. Upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan untuk problematika

²⁵ Nasution, B.J, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung : Mandar Maju, 2008, hlm 92.

²⁶ *Ibid*

²⁷ Fajar, M. Dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010, hlm 321.

perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan Kabupaten Indramayu.

- c. Sejauh mana masyarakat memahami klausul-klausul dalam perjanjian dan konsekuensi hukumnya.
- d. Kajian yuridis kewenangan Kepala Desa dalam mengikat aset desa dan pertanggungjawaban pemerintah desa sebagai badan hukum.

4. Sumber Data Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan jenis data primer dan sekunder.²⁸

Data penelitian ini berdasarkan dari sumbernya terdiri dari data sekunder yang diperoleh dari peneliti secara tidak langsung melalui studi kepustakaan yang terdiri dari:

- a. Data Primer, merujuk pada data orisinal yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti dari sumber pertama atau objek penelitiannya untuk tujuan spesifik suatu kajian atau investigasi.
- b. Wawancara mendalam, yaitu proses tanya jawab yang terstruktur namun fleksibel antara peneliti dan informan untuk menggali informasi, pemahaman, pendapat, atau pengalaman secara langsung dan komprehensif sebagai sumber data utama penelitian. Berikut subyek-subyek yang diwawancarai:
 - 1) Petani Penggarap: Memahami pemahaman hukum, motivasi gunakan akta bawah tangan, pengalaman wanprestasi, upaya penyelesaian.
 - 2) Kepala Desa (Lama & Baru): Persepsi kewenangan, alasan

²⁸ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta : Pranada Media Group, 202, hlm 136.

pelelangan, tanggapan atas tuntutan.

- 3) Badan Permusyawaratan Desa (BPD): Peran pengawasan, pengetahuan tentang perjanjian, upaya mediasi.
- 4) Tokoh Masyarakat/Adat: Persepsi budaya terhadap perjanjian, peran dalam penyelesaian sengketa.
- 5) Pemerintah Kecamatan: Pembinaan terhadap desa, penanganan pengaduan.

c. Observasi langsung adalah metode penelitian yang dilakukan dengan mengamati secara sistematis dan mencatat fenomena atau perilaku objek penelitian pada saat kejadian berlangsung tanpa perantara, sebagai berikut:

- 1) Proses pembuatan perjanjian (jika memungkinkan).
- 2) Interaksi sosial antara penyewa, Kepala Desa, dan perangkat desa.
- 3) Kondisi fisik tanah kas desa yang disengketakan.

d. Data Sekunder, data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung dari sumber aslinya, melainkan melalui dokumentasi, publikasi, atau catatan yang telah dikumpulkan dan diterbitkan oleh pihak lain untuk tujuan penelitian yang baru.

1. Bahan Hukum Primer merupakan sumber otoritatif yang mengandung norma atau aturan mengikat, terdiri dari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan traktat, yang menjadi rujukan utama dalam penelitian hukum karena memiliki kekuatan hukum yang sah, sebagai berikut:

1) Peraturan Perundang-undangan:

- 1) KUH Perdata (Buku III tentang Perjanjian, Pasal 1234 tentang Wanprestasi, Pasal 1365 tentang PMH).
- 2) UU No. 5/1960 tentang UUPA.
- 3) UU No. 6/2014 tentang Desa.
- 4) Peraturan Pemerintah tentang Aset Desa.
- 5) Peraturan Daerah dan Peraturan Desa tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa.

2) Dokumen Khusus:

- 1) Contoh Akta Bawah Tangan yang digunakan (sumber utama untuk analisis klausul).
- 2) Berita Acara Pelelangan.
- 3) Surat-Menyurat antara penyewa dengan perangkat desa.
- 4) Buku Register Aset Desa dan Laporan Pertanggungjawaban Kepala Desa.

2. Bahan Hukum Sekunder yaitu dokumen yang memberikan penjelasan, komentar, atau analisis mendalam terhadap peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, yang meliputi

buku teks, jurnal hukum, dan artikel para ahli, untuk membantu pemahaman dan penerapan hukum, sebagai berikut:

1) Kajian Doktrinal

1) Buku teks tentang Hukum Perjanjian, Hukum Agraria, dan Hukum Pertanahan.

2) Jurnal hukum terkait perjanjian bawah tangan, wanprestasi, dan pengelolaan aset desa.

2) Yurisprudensi & Studi Kasus

1) Putusan Pengadilan terkait sengketa perjanjian bawah tangan dan wanprestasi oleh pejabat desa.

2) Laporan penelitian sebelumnya tentang konflik tanah kas desa di wilayah lain.

5. Subjek Penelitian

Berdasarkan teknik *purposive sampling*, penelitian ini akan mengidentifikasi informan kunci melalui proses berantai yang dimulai dari dua kelompok informan awal. Kelompok pertama terdiri atas petani penggarap yang menjadi korban wanprestasi. Mereka akan membuka akses kepada jaringan korban lain, seperti penyewa lainnya, keluarga korban, tokoh masyarakat yang pro-rakyat, dan tokoh pemuda desa. Kelompok kedua adalah Sekretaris Desa, yang akan menjadi pintu masuk ke dalam struktur pemerintahan desa. Hal ini memungkinkan akses kepada Kepala Desa lama, Bendahara Desa, anggota Badan Permusyawaratan Desa (BPD), dan kepala dusun. Melalui perluasan jaringan ini, penelitian dapat

menjangkau berbagai perspektif, baik dari pihak yang dirugikan maupun dari pelaku kebijakan.

Proses pengembangan informan dirancang untuk mengungkap kompleksitas permasalahan dari berbagai sudut pandang. Dari sisi masyarakat, akan terungkap pengalaman mereka dengan perjanjian bawah tangan, dampak ekonomi akibat wanprestasi, serta upaya penyelesaian yang telah dilakukan. Sementara itu, dari sisi pemerintahan desa, dapat dipahami dinamika kebijakan, alur keuangan, fungsi pengawasan, dan persepsi mengenai kewajiban hukum. Pendekatan *snowball* ini dinilai sangat efektif untuk meneliti kasus yang bersifat sensitif karena memungkinkan peneliti menjangkau informan yang biasanya tertutup melalui rekomendasi dan kepercayaan yang dibangun secara bertahap.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan beberapa teknik, yaitu:

a. Metode Wawancara atau *Interview*

Wawancara dapat didefinisikan sebagai interaksi bahasa yang berlangsung antara dua orang dalam situasi saling berhadapan salah seorang, yaitu melakukan wawancara meminta informasi atau ungkapan kepada orang yang diteliti yang berputar disekitar pendapat dan keyakinannya.²⁹ Melalui wawancara ini penulis dimungkinkan dapat memperoleh informasi langsung dari beberapa narasumber tentang alasan wanprestasi perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

²⁹ Emzir, *Metodologi Penelitian Pendidikan: Kuantitatif dan Kualitatif*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, hlm 50.

2. Metode Dokumentasi

Studi pustaka dan dokumen adalah Teknik pengumpulan data dalam rangka memperoleh informasi yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.³⁰ Jenis dokumen yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah terkait tentang perlindungan hukum terhadap petani penggarap di desa Babadan Kabupaten Indramayu.

3. Studi Pustaka

Studi pustaka atau kepastakaan merupakan kegiatan sistematis untuk mengumpulkan, membaca, mencatat, serta mengolah bahan-bahan pustaka seperti buku, artikel jurnal, dan laporan penelitian yang relevan dengan topik kajian. Proses ini bertujuan untuk memperoleh landasan teoretis dan informasi faktual guna mendukung analisis serta pemecahan masalah dalam suatu penelitian ilmiah. Dengan demikian, studi pustaka menjadi fondasi akademis yang kritis untuk memetakan pengetahuan yang telah ada dan mengidentifikasi celah bagi penelitian selanjutnya.

7. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif, yaitu kegiatan pengkajian yang hanya sampai pada taraf deskriptif, dengan cara menyajikan dan menafsirkan fakta secara sistematis, sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan, sehingga semuanya selalu dapat dikembalikan langsung pada data yang diperoleh. Proses analisis:

- a. Pengumpulan dan organisasi data primer dari wawancara mendalam dengan masyarakat penyewa, perangkat desa, dan tokoh masyarakat, serta data sekunder berupa dokumen perjanjian bawah tangan,

³⁰ *Ibid.* hlm. 144.

peraturan desa, dan literatur hukum. Seluruh data tersebut kemudian dikategorisasi berdasarkan tema-tema kunci penelitian, yaitu praktik pembuatan perjanjian, bentuk wanprestasi, dan mekanisme penyelesaian sengketa.

- b. Melibatkan analisis substantif dengan pendekatan hermeneutika hukum untuk menafsirkan makna di balik praktik perjanjian bawah tangan dalam konteks sosial budaya masyarakat desa. Data empiris dari lapangan dipertentangkan dengan ketentuan hukum formil dalam KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian dan konsep wanprestasi. Melalui teknik analisis komparatif ini, dapat diidentifikasi kesenjangan antara hukum positif dengan hukum yang hidup (*living law*) dalam masyarakat. Temuan dari wawancara dan studi dokumen diverifikasi melalui triangulasi sumber untuk memastikan kredibilitas data.
- c. Konstruksi temuan dan rekomendasi melalui pendekatan deduktif. Pola-pola yang teridentifikasi dari data lapangan dikaitkan dengan teori-teori hukum perjanjian, perlindungan hukum bagi masyarakat awam, dan pertanggungjawaban perdata. Hasil analisis ini kemudian disintesis untuk merumuskan model penyelesaian sengketa yang efektif dan rekomendasi kebijakan pengelolaan tanah kas desa yang lebih melindungi kepentingan masyarakat awam, sekaligus tetap memperhatikan aspek kepastian hukum dan keadilan.

8. Pengujian Keabsahan Data

Penelitian kualitatif tentang problematika perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa ini, penerapan teknik triangulasi menjadi langkah penting untuk memastikan keabsahan data. Triangulasi yang digunakan mencakup empat bentuk utama.

Pertama, triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi dari berbagai narasumber, seperti Petani penggarap, Kepala Desa lama dan baru, perangkat desa, serta tokoh masyarakat. Hal ini bertujuan untuk memperoleh gambaran menyeluruh mengenai praktik perjanjian di bawah tangan dan kasus wanprestasi yang terjadi. Kedua, triangulasi metode diterapkan dengan cara memverifikasi data hasil wawancara mendalam melalui observasi lapangan terhadap proses pembuatan perjanjian serta melalui studi dokumen, termasuk akta di bawah tangan dan berita acara lelang . Ketiga, diskusi dengan rekan peneliti atau ahli hukum perdata guna memastikan bahwa interpretasi data tidak bersifat subjektif. Keempat, triangulasi teori dilakukan dengan mengonfrontasikan temuan lapangan dengan berbagai teori hukum perjanjian, sosiologi hukum, dan tata kelola desa.

Penerapan triangulasi dalam penelitian ini khususnya sangat penting untuk mengungkap kebenaran faktual dalam sengketa yang kompleks, yang sering kali diwarnai perbedaan versi antara masyarakat penyewa dan pihak desa. Sebagai contoh, klaim masyarakat mengenai pembayaran sewa yang tidak dikembalikan dapat diverifikasi melalui catatan keuangan desa dan kesaksian pihak ketiga. Demikian pula, alasan pelelangan oleh PJ Kepala Desa dapat dikonfirmasi melalui dokumen resmi dan wawancara dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Melalui proses verifikasi berlapis ini, penelitian diharapkan dapat menghasilkan analisis yang akurat dan andal mengenai kedudukan hukum perjanjian di bawah tangan, konstruksi wanprestasi, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang sesuai dengan

kebutuhan masyarakat desa yang awam hukum. Selain itu, pendekatan ini juga menjaga objektivitas dalam penelitian yang bersifat sensitif dan sarat dengan berbagai kepentingan.

H. Sistematika Penulisan Tesis

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab dan setiap bab terdiri atas sub-sub bab antara lain:

BAB I : Berisi pengantar yang menyajikan informasi menyeluruh dan sistematis. Unsur-unsur yang tercakup di dalamnya adalah latar belakang masalah, yang menjadi landasan filosofis pemilihan topik; rumusan masalah; tujuan dan manfaat penelitian. Selanjutnya, diuraikan kerangka pemikiran teoretis, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan yang memberikan gambaran mengenai struktur dan cakupan pembahasan.

BAB II : Bab ini berisi pembahasan teoritis yang menjadi landasan penelitian. Ruang lingkup pembahasan mencakup empat hal pokok, yakni dasar-dasar hukum perjanjian, hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa, pengaturan dan status hukum Tanah Kas Desa, serta tata kelola dan pemanfaatan Tanah Kas Desa.

BAB III : Bab ini berisi analisis dan pembahasan atas data hasil penelitian. Seluruh pembahasan diarahkan untuk mengkaji dan memberikan jawaban terhadap rumusan masalah yang telah ditetapkan, yakni efektivitas pelaksanaan serta bentuk penyelesaian sengketa perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas

desa di Desa Babadan Kabupaten Indramayu.

BAB IV : Bab penutup ini memuat kesimpulan yang merupakan intisari jawaban atas seluruh rumusan masalah, berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan sebelumnya. Serta saran-saran yang bersifat aplikatif, yang ditujukan kepada pihak-pihak terkait sebagai implikasi dari temuan penelitian.

BAB II

LANDASAN TEORETIS DAN KONSEPTUAL TENTANG DESA, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, DAN PENGELOLAAN SERTA PEMANFAATAN TANAH KAS DESA

A. Kedudukan Pemerintah Desa

1. Pengertian Desa

Desa merupakan hasil interaksi antara sekelompok masyarakat dengan lingkungannya. Interaksi tersebut melahirkan suatu kenampakan di muka bumi yang dibentuk oleh unsur-unsur fisiografi, sosial, ekonomi, politik, dan budaya, di mana semua unsur ini tidak hanya saling berinteraksi satu sama lain, tetapi juga berhubungan dengan wilayah-wilayah lain.³¹ Masyarakat desa merupakan suatu komunitas yang bercirikan paguyuban, persekutuan, dan kerukunan. Mereka memiliki kesatuan dalam hal adat istiadat dan kepercayaan. Bahkan, dalam hal bekerja dan kepemilikan tanah, sifat kegotongroyongan sangat menonjol di mana berbagai aktivitas dikerjakan secara bersama-sama.³²

Secara awam, masyarakat desa kerap diartikan sebagai masyarakat tradisional atau masyarakat primitif (sederhana). Akan tetapi, pandangan tersebut sebenarnya kurang tepat. Masyarakat desa pada hakikatnya adalah sekelompok orang yang bertempat tinggal di suatu kawasan, wilayah, atau teritorial tertentu yang disebut desa. Sementara itu, masyarakat tradisional

³¹ Bintarto, R, *Interaksi Desa-Kota*, Cetakan Pertama, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983, hlm 11.

³² Bayu Suryaningrat, *Pemerintahan Administrasi Desa dan Kelurahan*, Cetakan Ketiga, Jakarta : Aksara Baru, 1985, hlm 19.

merupakan masyarakat yang memiliki penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi (iptek) yang rendah, sehingga kehidupannya masih bersifat sederhana dan belum kompleks.

Desa merupakan sebuah wilayah yang dihuni oleh sejumlah penduduk sebagai kesatuan masyarakat, mencakup beberapa dusun di dalamnya, serta memiliki organisasi pemerintahan terendah yang berkedudukan langsung di bawah camat dan memiliki kewenangan untuk mengatur pemerintahan sendiri (otonomi). Otonomi adalah tatanan yang bersangkutan dengan cara-cara membagi wewenang, tugas dan tanggung jawab mengatur dan mengurus urusan pemerintahan antara pusat dan daerah. Salah satu penjelasan pembagian tersebut, yaitu daerah-daerah akan memiliki sejumlah urusan pemerintahan baik atas dasar penyerahan atau pengakuan ataupun yang dibiarkan sebagai urusan rumah tangga daerah.³³

Desa menempati posisi yang strategis dalam struktur pemerintahan Indonesia sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang memiliki hak asal usul serta hak tradisional untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat. Perubahan mendasar dalam pengaturan mengenai desa terjadi dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, yang menegaskan desa sebagai subjek dalam pembangunan, bukan hanya sebagai objek. Pada saat ini, kebijakan otonomi daerah dinilai sebagai keputusan terbaik yang telah diambil oleh bangsa Indonesia.³⁴

³³ Ni'matul Huda, *Problematisasi Pembatalan Peraturan Daerah*, Cetakan Pertama, Yogyakarta : FH UII Press, 2010, hlm 46.

³⁴ Perpustakaan Nasional RI : Katalog Dalam Terbitan, *Hukum Pemerintahan Daerah, Pengaturan dan Pembentukan Daerah Otonomi Baru di Wilayah Perbatasan dan Pedalaman dalam Perspektif Kedaulatan Bangsa*, Cetakan Pertama, Surabaya : Aswaja Pressindo, 2016, hlm 78.

Pilihan ini tidak terlepas dari kondisi wilayah negara yang sangat luas, sehingga mustahil seluruh urusan pemerintahan diselesaikan hanya oleh pemerintah pusat yang berkedudukan di ibu kota. Oleh karena itu, dianggap perlu untuk membentuk perangkat pemerintahan di tingkat lokal yang disebarkan ke seluruh wilayah negara guna menangani berbagai urusan yang bersifat kedaerahan.³⁵

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Desa, desa didefinisikan sebagai kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah tertentu dan kewenangan untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan serta kepentingan masyarakat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.³⁶ Pengakuan ini merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 18B Ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang secara tegas mengakui kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya.

2. Pemerintah Desa

Tugas pemerintah desa adalah menyelenggarakan urusan rumah tangga sendiri. Di samping itu, pemerintah desa juga dapat diberi tugas pembantuan oleh instansi vertikal atau pemerintah daerah otonom di atasnya.³⁷ Pemerintahan mencakup seluruh urusan yang dijalankan oleh negara untuk mewujudkan

³⁵ Vieta Imelda Cornelis. *Hukum Pemerintahan Daerah, Pengaturan dan Pembentukan Daerah Otonomi Baru di Wilayah Perbatasan dan Pedalaman dalam Perspektif Kedaulatan Negara*, Cetakan Pertama, Surabaya : Aswaja Pressindo, 2016, hlm 78.

³⁶ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

³⁷ A. W. Widjaja, *Pemerintahan Desa dan Administrasi Desa*, Cetakan Pertama, Jakarta : Raja Grafindo Persada 1993, hlm 7.

kesejahteraan masyarakat dan meningkatkan taraf hidup rakyat, sekaligus menjamin kepentingan negara itu sendiri. Dengan demikian, istilah pemerintahan tidak terbatas pada negara itu sendiri.³⁸ Dengan demikian, istilah pemerintahan tidak terbatas pada lembaga yang menjalankan fungsi eksekutif semata. Dalam konteks ini, pengertian pemerintahan meliputi keseluruhan fungsi yang telah disebutkan, sementara dalam arti sempit, pemerintahan hanya berkaitan dengan fungsi eksekutif. Sejalan dengan hal tersebut, pada dasarnya pemerintahan diartikan sebagai seluruh lingkungan jabatan dalam suatu organisasi.³⁹

Penyelenggaraan pemerintahan desa, terdapat tiga lembaga utama yang menjalankan fungsi saling mengawasi dan menyeimbangkan, yaitu Pemerintah Desa yang dipimpin oleh kepala desa, Badan Permusyawaratan Desa (BPD) sebagai lembaga legislatif desa, serta lembaga kemasyarakatan yang dibentuk oleh masyarakat. Kepala desa selaku pemimpin pemerintah desa memiliki kewenangan yang bersumber pada asas rekognisi dan subsidiaritas sesuai Pasal 19 UU Desa, yang meliputi kewenangan berdasarkan hak asal usul, kewenangan lokal berskala desa, kewenangan yang ditugaskan oleh pemerintah pusat, serta kewenangan lain yang dilimpahkan oleh pemerintah daerah. Dari sisi keuangan, desa berhak memperoleh sumber pendapatan yang terdiri atas pendapatan asli desa, bagi hasil pajak dan retribusi daerah, alokasi dana desa dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), bantuan keuangan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), serta hibah dan sumbangan yang tidak

³⁸ Jimly Asshidiqie, *Pergumulan Peran Pemerintah dan Parlemen dalam Sejarah, Telaah Perbandingan Konstitusi Berbagai Negara*, Jakarta : UI Press, 1996, hlm 59.

³⁹ Sirojul Munir, *Hukum Pemerintahan Daerah Di Indonesia, Konsep, Azas dan Aktualisasinya*, Cetakan Pertama, Yogyakarta : Genta Publishing, 2013, hlm 60.

mengikat.⁴⁰

Pemerintah desa memegang peran yang sangat penting dalam mengelola proses sosial di tengah masyarakat. Tugas utama yang harus diemban oleh pemerintah desa adalah menciptakan kehidupan yang demokratis serta memberikan pelayanan sosial yang berkualitas, agar dapat menghantarkan warganya menuju kehidupan yang sejahtera, tentram, aman, dan berkeadilan. Pemerintahan desa yang demokratis akan semakin kuat, legitimat, dan mampu bekerja secara efektif apabila didukung oleh kesetaraan, keseimbangan, dan kepercayaan antarelemen pemerintahan di desa.

Mewujudkan tugas tersebut, pemerintah desa dituntut melakukan perubahan yang serius, baik dari segi kepemimpinan maupun kinerja birokrasi yang berorientasi pada pelayanan yang berkualitas dan bermakna, sehingga kinerja pemerintah desa benar-benar semakin mendekati praktik tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*).⁴¹ Kekayaan desa, termasuk di dalamnya tanah kas desa, merupakan aset desa yang pengelolaannya harus dilaksanakan secara transparan dan akuntabel untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat. Tanah kas desa sebagai salah satu bentuk aset desa berfungsi sebagai sumber pendapatan desa yang pemanfaatannya harus didasarkan pada musyawarah desa dan dipertanggungjawabkan oleh kepala desa kepada BPD.⁴²

Konteks perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa, berdasarkan Pasal 53

⁴⁰ Hadjon, P. M. *Hukum Pemerintahan Desa*. Jakarta : Sinar Grafika, 2017, hlm 45.

⁴¹ Moch. Solekhan, *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*, Malang : Setara Press, 2012, hlm 32.

⁴² Santoso, Urip, *Hukum Aset Desa dan Tanah Kas Desa*. Bandung : Refika Aditama, 2018, hlm 89.

Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, setiap pengelolaan aset desa yang menghasilkan pendapatan wajib dilakukan melalui perjanjian tertulis dan diketahui oleh BPD.⁴³

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, pemerintahan desa terdiri atas pemerintah desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Pemerintah Desa terdiri dari Kepala Desa dan Perangkat Desa. Kepala Desa mempunyai tugas untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) berfungsi menetapkan peraturan desa bersama dengan kepala desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat. Desa mempunyai pemerintahan tersendiri, yang bernama pemerintah desa. Pemerintahan desa ini merupakan penyelenggara urusan pemerintah oleh pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dapat mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang berlaku dan dihormati dalam sistem Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Penyelenggaraan pemerintahan desa merupakan subsistem dari sistem penyelenggaraan pemerintahan, yang mana sehingga desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang dalam pasal 18 menyebutkan bahwa

⁴³ Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

kewenangan desa meliputi kewenangan dibidang pemberdayaan masyarakat desa, penyelenggaraan pemerintahan Desa, pelaksanaan pembangunan Desa, dan pembinaan kemasyarakatan Desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat desa. Selanjutnya Pasal 19 menjelaskan Kewenangan Desa meliputi kewenangan berdasarkan kewenangan lokal desa, hak asal usul, kewenangan yang ditugaskan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Kabupaten atau Kota,. Pelaksanaan kewenangan berdasarkan hak asal usul dan kewenangan lokal berskala Desa sebagaimana diatur dan diurus oleh Desa. Pelaksanaan kewenangan yang ditugaskan dan pelaksanaan kewenangan tugas lain dari Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten atau Kota diurus oleh Desa. Mengingat potensi wanprestasi dalam pengelolaan aset desa sering kali terjadi akibat lemahnya pengawasan dan tidak dipenuhinya ketentuan formal dalam pembuatan perjanjian.

B. Perjanjian Sewa Menyewa

Alat bukti surat dalam hukum perdata dapat dibedakan menjadi surat yang berbentuk akta dan surat bukan akta. Akta terdiri atas akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat karena di hadapan hakim akta tersebut pada dasarnya dianggap benar dan sempurna sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Akta di bawah tangan tetap dapat digunakan sebagai alat bukti, tetapi kekuatan pembuktiannya bergantung pada pengakuan para pihak yang menandatangani. Apabila tanda tangan atau isi akta di bawah tangan disangkal, hakim perlu menilai dan menanyakan kebenarannya kepada pihak-pihak yang

bersangkutan sebelum akta tersebut dapat dijadikan dasar pembuktian.

1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Istilah sewa-menyewa berasal dari bahasa Belanda, yaitu *huur en verhuur*, yang merujuk pada suatu persetujuan antara pemberi sewa dan penerima sewa. Pihak pemberi sewa, yang merupakan pemilik barang, menyerahkan barang yang akan disewakan kepada pihak penerima sewa untuk dinikmati sepenuhnya (*volledige genot*).⁴⁴ Pengertian perjanjian sewa-menyewa tercantum dalam Pasal 1548 KUHPerdara bunyi pasal tersebut adalah "Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya."⁴⁵

Wanprestasi dalam Pasal 1238 KUHPerdara dapat dipahami sebagai keadaan ketika pihak yang terikat dalam suatu perjanjian tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati. Keberadaan wanprestasi harus bertolak dari adanya perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang tidak bertentangan dengan hukum. Pihak yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian wajib memenuhi prestasi sesuai isi perjanjian, baik dalam bentuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, maupun tidak melakukan sesuatu. Kelalaian dapat terjadi ketika kewajiban tersebut tidak dipenuhi sama sekali, dilaksanakan tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian,

⁴⁴ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1986, hlm 220.

⁴⁵ Lihat pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

atau baru dipenuhi setelah melewati waktu

yang telah ditentukan. Konstruksi tersebut menunjukkan bahwa wanprestasi tidak hanya terbatas pada pengingkaran janji, tetapi juga mencakup keterlambatan serta pelaksanaan kewajiban yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah memenuhi syarat keabsahan hukum perdata.

Kata "waktu tertentu" dalam Pasal 1548 KUHPerdata tidak berarti bahwa suatu perjanjian sewa-menyewa harus selalu menetapkan jangka waktu tertentu terlebih dahulu. Hal ini disebabkan karena penetapan waktu tertentu bukanlah syarat mutlak bagi keberadaan perjanjian sewa-menyewa. Pada prinsipnya, pihak yang telah menyewakan barangnya, misalnya untuk jangka waktu lima tahun, tidak diperkenankan menghentikan sewa sebelum waktunya berakhir dengan alasan ingin menggunakan sendiri barang yang disewakan tersebut.⁴⁶ Jelaslah bahwa ketentuan tersebut hanya berlaku bagi perjanjian sewa-menyewa yang telah ditetapkan jangka waktunya. Selain itu, sudah sepatutnya apabila seseorang telah menyewakan barangnya, misalnya untuk jangka waktu sepuluh tahun, ia tidak diperbolehkan mengakhiri persewaan sebelum berakhirnya masa kontrak dengan alasan ingin menggunakan sendiri barang yang disewakan tersebut.⁴⁷

Pengertian perjanjian dalam Buku III KUHPerdata diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Pasal tersebut menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan ketika satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih.⁴⁸ Namun, definisi ini dianggap tidak lengkap dan

⁴⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm 41.

⁴⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2002, hlm 91.

⁴⁸ R. Setiawan, *Pokok-pokok hukum perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1982, hlm 1.

mengandung banyak kelemahan menurut para ahli hukum.⁴⁹

Hukum perjanjian tidak hanya mengatur keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat hukum, penafsiran, serta pelaksanaannya.⁵⁰ Suatu perjanjian dianggap terbentuk pada saat tercapainya konsensus, yaitu ketika dua pihak saling menyatakan kesepakatannya.⁵¹ Pada umumnya, suatu perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan. Apabila perjanjian dibuat secara tertulis, berlaku ketentuan Pasal 1570 KUHPerdara. Pasal ini menyatakan bahwa sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah habis masa waktunya tanpa memerlukan pemberitahuan penghentian. Sebaliknya, jika perjanjian dibuat secara lisan atau tidak tertulis, maka berlaku ketentuan Pasal 1571 KUHPerdara. Menurut pasal ini, sewa-menyewa tidak berakhir begitu saja pada waktu yang ditentukan, kecuali apabila telah dilakukan pemberitahuan mengenai penghentiannya.⁵² Perjanjian tertulis berfungsi sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan. Namun, untuk beberapa jenis perjanjian tertentu, bentuk tertulis justru ditetapkan sebagai syarat sahnya perjanjian. Dengan demikian, dalam hal ini, perjanjian tertulis tidak hanya sekadar alat bukti, melainkan suatu keharusan bagi terbentuknya perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa termasuk dalam kategori perjanjian bernama yang dijamin eksistensinya dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) tentang Perikatan.⁵³

⁴⁹ Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, 2014, hlm 34.

⁵⁰ Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm 247.

⁵¹ Satrio, J, *Hukum perikatan, Perikatan pada Umumnya*, Bandung : Alumni, 1993, hlm 11.

⁵² Abdul kadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hlm 77-78.

⁵³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1548-1600.

Secara definisi, Pasal 1548 KUHPerdota menjabarkan sewa-menyewa sebagai sebuah ikatan hukum dimana satu pihak (yang disebut pemberi sewa) berjanji untuk memberikan hak menikmati suatu barang kepada pihak lainnya (penerima sewa) dalam periode tertentu, dengan imbalan berupa pembayaran sewa. Lahirnya perjanjian ini menganut asas konsensualisme, yang berarti perikatan telah terbentuk dan mengikat sejak terjadi kesepakatan antara para pihak mengenai hal-hal pokok, yaitu objek dan harga sewa, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdota.⁵⁴ Ruang lingkup objek sewa-menyewa meliputi benda tidak bergerak (contohnya tanah dan properti) dan benda bergerak (seperti mobil atau mesin), dengan penekanan bahwa hak yang dialihkan adalah hak guna pakai, bukan hak kepemilikan.

Jual beli dan sewa menyewa merupakan bentuk perjanjian yang sama-sama melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak, tetapi akibat hukum dari keduanya tidak sama. Jual beli menimbulkan peralihan hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli setelah tercapai kesepakatan mengenai barang dan harga. Sewa menyewa hanya memberikan hak kepada penyewa untuk memakai atau menikmati manfaat suatu benda selama jangka waktu tertentu tanpa mengalihkan hak milik atas benda tersebut. Keabsahan jual beli maupun sewa menyewa tetap bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan membuat perikatan, adanya objek tertentu, serta

⁵⁴ Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2017, hlm. 78.

sebab yang halal.

Kesepakatan dan kecakapan termasuk syarat subjektif karena melekat pada para pihak yang membuat perjanjian, sehingga ketidakterpenuhannya dapat menjadi alasan untuk meminta pembatalan perjanjian. Objek tertentu dan sebab yang halal termasuk syarat objektif karena berkaitan dengan isi, tujuan, serta objek perjanjian, sehingga pelanggarannya dapat mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. Pemenuhan syarat subjektif dan objektif dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa menjadi penting untuk menilai kewenangan pihak yang membuat perjanjian, kejelasan objek tanah yang disewakan, serta kesesuaiannya dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pada tataran implementasi, perjanjian sewa-menyewa melahirkan serangkaian hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik. Di satu sisi, pemberi sewa memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan objek sewa dalam kondisi yang layak serta melakukan pemeliharaan yang diperlukan selama masa sewa berlangsung, sebagaimana diamanatkan Pasal 1550 KUHPerdara.⁵⁵ Selain itu, pemberi sewa juga umumnya menanggung beban-beban yang bersifat memaksa, seperti pajak properti untuk sewa-menyewa tanah.

Penerima sewa dibebani kewajiban untuk memanfaatkan barang sesuai dengan peruntukan yang disepakati (Pasal 1553 KUHPerdara), membayar uang sewa secara tepat waktu, serta mengembalikan barang dalam kondisi normal seusa berakhirnya perjanjian. Berkaitan dengan durasi, Pasal 1576 KUHPerdara menetapkan batas maksimal sewa-

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2017, hlm 120.

menyewa benda tidak bergerak adalah tiga puluh tahun, walaupun para pihak memiliki opsi untuk memperpanjangnya berdasarkan kesepakatan bersama. Berakhirnya hubungan sewa-menyewa dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti habisnya jangka waktu perjanjian, pengembalian barang, meninggalnya salah satu pihak (kecuali ada perjanjian khusus), atau melalui putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Segi formalitas, perjanjian sewa-menyewa dapat dituangkan dalam bentuk tertulis (baik akta di bawah tangan maupun akta notaris) atau secara lisan.

Namun, untuk kepentingan kepastian hukum, terutama pada objek dengan nilai ekonomis tinggi, pembuatan perjanjian tertulis sangat dianjurkan. Khusus untuk sewa-menyewa tanah, yurisprudensi Mahkamah Agung (Putusan MA No. 2940 K/Pdt/1983) telah menegaskan suatu prinsip bahwa perjanjian sewa-menyewa benda tidak bergerak dengan jangka waktu lebih dari satu tahun wajib dibuat secara tertulis agar memiliki kekuatan pembuktian yang lengkap. Dalam perkembangan mutakhir, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa juga harus memerhatikan aspek-aspek perlindungan konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, terlebih jika salah satu pihak berkedudukan sebagai konsumen.⁵⁶ Pemahaman yang komprehensif terhadap kerangka hukum ini memungkinkan para pihak untuk mencegah potensi sengketa dan menjamin kepastian hukum dalam menjalankan hubungan kontraktual mereka.

Berakhirnya suatu perjanjian tidak diatur secara tersendiri dalam KUHPerdara. Ketentuan yang relevan justru tercantum dalam Pasal 1381

KUHPdata mengenai hapusnya perikatan. Meskipun demikian, ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut pada hakikatnya juga berlaku bagi hapusnya perjanjian, mengingat pada umumnya perjanjian lahir dari suatu perikatan. Perjanjian ini dapat berakhir karena:

- (1) Habisnya jangka waktu yang diperjanjikan;
- (2) Penyerahan kembali barang oleh penerima sewa;
- (3) Meninggalnya salah satupihak, kecuali diperjanjikan lain;
- (4) Pembatalan perjanjian karena wanprestasi; atau
- (5) Musnahnya barang yang disewa.⁵⁶

2. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dapat diartikan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Salah satu pihak dinyatakan melakukan wanprestasi apabila dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian, pihak tersebut lalai sehingga menyebabkan keterlambatan dari waktu yang telah ditetapkan atau pelaksanaannya tidak sesuai dengan yang seharusnya.⁵⁷ Wanprestasi menempati posisi fundamental dalam sistem hukum perjanjian Indonesia yang diatur secara komprehensif dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata). Secara konseptual, wanprestasi dapat dipahami sebagai situasi hukum dimana pihak debitur gagal memenuhi kewajiban prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian.⁵⁸

⁵⁶ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁵⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2020, hlm 112-130.

⁵⁸ M. Yahya Harahap, *Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1982, hlm 45.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPdata, status wanprestasi melekat pada debitur ketika telah dilakukan somasi atau peringatan resmi, atau ketika secara inherent perikatan tersebut mengandung unsur kelalaian.⁵⁹ Dalam praktik peradilan, manifestasi wanprestasi terbagi menjadi empat bentuk utama, meliputi: kelalaian total dalam pemenuhan prestasi (Pasal 1243 KUHPdata), keterlambatan pemenuhan prestasi (Pasal 1237 KUHPdata), pemenuhan prestasi yang tidak sesuai spesifikasi perjanjian, serta pelaksanaan tindakan yang secara eksplisit dilarang dalam perjanjian.

Implikasi yuridis dari wanprestasi memberikan sejumlah opsi pemulihan hukum bagi kreditur. Secara prinsipil, terdapat tiga bentuk remedi yang tersedia bagi kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPdata jo. Pasal 1267 KUHPdata. Opsi pertama berupa tuntutan ganti rugi komprehensif yang meliputi penggantian biaya, kerugian, dan bunga (Pasal 1246 KUHPdata). Opsi kedua adalah pengajuan permohonan pembatalan perjanjian (resisi) melalui mekanisme judicial (Pasal 1266 KUHPdata). Sedangkan opsi ketiga merupakan eksekusi riil untuk memaksa pemenuhan perjanjian berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata.

Mahkamah Agung melalui Putusan No. 231 K/Pdt/1983 telah menetapkan standar pembuktian ganti rugi yang mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) dan hubungan kausal antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita. Evolusi doktrin wanprestasi turut dipengaruhi oleh penerapan teori *unforeseeability* yang membatasi tanggung gugat ganti rugi hanya pada kerugian

⁵⁹ Subekti, R, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2017, hlm 47.

yang dapat diprediksi saat kontrak dibentuk.

Di samping itu, terdapat pengecualian pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara mengenai kondisi *overmacht* yang menjadi dasar pembebasan kewajiban ganti rugi. Dalam konteks kontrak bisnis kontemporer, klausa wanprestasi umumnya diatur secara spesifik dalam perjanjian baku yang memuat ketentuan mengenai mekanisme denda dan penyelesaian sengketa. Pemahaman mendalam tentang konstruksi wanprestasi beserta konsekuensi hukumnya menjadi elemen esensial dalam perancangan kontrak dan mekanisme resolusi sengketa perdata di Indonesia.

Penyelesaian wanprestasi dapat ditempuh melalui dua jalur utama, yaitu litigasi dan non-litigasi.⁶⁰ Menjelaskan bahwa jalur litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri berdasarkan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara) atau gugatan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) jika terdapat unsur kesalahan yang lebih luas. Sementara itu, penyelesaian non-litigasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pasal 6 ayat (1) undang-undang tersebut membuka peluang penyelesaian sengketa melalui musyawarah para pihak untuk mencapai mufakat.⁶¹ Menambahkan bahwa prinsip itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengharuskan pelaksanaan perjanjian didasarkan pada kepatutan dan keadilan, sehingga upaya perdamaian selalu diutamakan. Penyelesaian melalui mediasi atau arbitrase seringkali lebih efektif karena lebih cepat, biaya lebih ringan, dan menjaga hubungan baik para pihak. Apabila tercapai kesepakatan perdamaian,

⁶⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, 2017, hlm 234.

⁶¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm 41.

Pasal 1851 KUHPdata mengatur bahwa akta perdamaian mempunyai kekuatan seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa.

C. Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 1 Angka 6 tentang Pengelolaan Aset Desa, tanah kas desa merupakan salah satu bentuk kekayaan desa yang dimiliki oleh pemerintah desa. Kepemilikan tanah kas desa tersebut harus didukung oleh dokumen kepemilikan yang sah atas nama desa. Selanjutnya, pengelolaan tanah kas desa diserahkan kepada pemerintah desa untuk digarap dan dimanfaatkan. Hasil pengelolaan tanah kas desa tersebut dialokasikan sebagai Pendapatan Asli Desa. Pendapatan ini pada akhirnya ditujukan untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat desa. Pengelolaan aset desa didefinisikan sebagai serangkaian kegiatan yang mencakup perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset desa. Selanjutnya, Pasal 3 peraturan tersebut menetapkan bahwa pengelolaan aset desa harus dilaksanakan dengan berpedoman pada sejumlah asas fundamental. Asas-asas tersebut meliputi asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, serta kepastian nilai.

Tanah Kas Desa adalah aset berharga yang menopang pemerintahan dan pembangunan desa. Merujuk Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Desa, PDT, dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Kekayaan

Desa.⁶² Tanah kas desa yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik dan tumbuh berdasarkan tradisi atau adat istiadat yang berkembang dan hidup di kalangan masyarakat, perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi tanah kas desa disuatu daerah.⁶³ Tanah kas desa dimaknai sebagai bidang tanah di bawah penguasaan Pemerintah Desa yang dimanfaatkan untuk menjalankan tugas pemerintahan, melayani masyarakat, serta memberdayakan warga desa. Ditinjau dari sudut sejarah, Tanah Kas Desa berakar dari praktik agraris masyarakat Indonesia zaman dulu, yang mengakui adanya tanah bengkok, tanah carik, atau tanah kas sebagai penunjang operasional pemerintahan desa.⁶⁴ Tanah kas desa dan tanah-tanah sejenis yang merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan hak pakai (*publikrechtelijk*) yaitu hanya *right to use* namun tidak ada *right to disposal* atau dengan kata lain tidak boleh dijual atau dijadikan anggunan hutang.⁶⁵

Masyarakat hukum adat dalam konteks pengelolaan tanah ulayat dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk berbagai keperluan bersama. Pemanfaatan tersebut meliputi penggunaan sebagai permukiman atau keperluan komunal lainnya sesuai dengan norma adat setempat. Contoh konkretnya adalah alokasi tanah untuk area pemakaman umum dengan sistem pembiayaan yang dikelola secara kolektif oleh masyarakat. Hasil dari pengelolaan tanah ulayat ini kemudian dinikmati secara bersama-sama untuk kepentingan komunitas adat.

⁶² Peraturan Menteri Desa, PDT, dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2021.

⁶³ Rozaki, Abdur, dkk., *Prakarsa Desa dan Otonomi Desa*, Yogyakarta : IRE PRESS, 2005, hlm 65.

⁶⁴ R. Soeprapto, *Sejarah Hukum Agraria Desa di Indonesi*, 2022, Jakarta : Rajawali Pers, hlm 89-112.

⁶⁵ A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju, 1993, hlm 215.

Proses pembukaan lahan ini tetap harus mengikuti persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh masyarakat adat. Selanjutnya, masyarakat dapat memberikan wewenang kepada kepala suku adat atau kepala desa beserta perangkatnya untuk mengelola sebagian tanah sebagai tanah bengkok. Tanah bengkok tersebut memberikan hak kepada penerimanya untuk memanfaatkan hasilnya selama masa jabatan. Pemberian tanah bengkok ini berfungsi sebagai bentuk apresiasi masyarakat terhadap kinerja dan pengabdian para pemimpin desa.

Bentuk tanah bengkok memiliki variasi yang sangat beragam dalam penampakkannya. Jenis-jenis tanah bengkok dapat berupa lahan kering, sawah, tegalan, tambak, atau kolam ikan. Proses penyerahan tanah bengkok diberikan secara khusus kepada kepala desa beserta perangkat desa yang menjabat. Namun demikian, status kepemilikan tanah tersebut akan kembali menjadi hak desa ketika masa jabatan penerima berakhir. Selanjutnya, tanah bengkok akan dialihkan kembali kepada kepala desa dan perangkat desa yang baru terpilih. Berdasarkan mekanisme tersebut, tanah bengkok memiliki beberapa unsur karakteristik yang khas. Unsur-unsur tanah bengkok tersebut meliputi beberapa aspek penting:

1. Tanah tersebut secara khusus dialokasikan bagi warga desa yang menduduki jabatan dalam struktur pemerintahan desa.
2. Tujuan pemberian tanah bengkok dimaksudkan sebagai bentuk kompensasi jasa untuk memenuhi kebutuhan hidup penerima dan keluarganya.
3. Status hukum tanah bengkok merupakan aset desa yang sering dikategorikan sebagai bagian dari hak ulayat.
4. Masa pemanfaatan tanah bengkok bersifat sementara dan terbatas hanya selama periode jabatan yang bersangkutan.

Secara hukum, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menegaskan posisi Tanah Kas Desa sebagai bagian kekayaan

desa yang pengurusannya menjadi tugas Pemerintah Desa.⁶⁶ Selanjutnya, Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Desa menjabarkan bahwa Tanah Kas Desa dapat bersumber dari beragam jenis tanah, seperti: tanah bengkok, tanah pelungguh, tanah titi sara, tanah kas desa, atau tanah lain yang diperoleh desa berdasarkan hak asal usul atau perolehan sah, ciri utama Tanah Kas Desa terletak pada penguasaan (*beheer*) oleh Pemerintah Desa, bukan kepemilikan penuh (*eigendom*), sehingga pemanfaatannya harus mengutamakan kemaslahatan masyarakat desa.⁶⁷ Perbedaan status hukum antara Tanah Kas Desa dengan tanah milik adat atau tanah ulayat, meski dalam penerapannya kerap terjadi tumpang tindih. Melalui studi perbandingan, pola penguasaan Tanah Kas Desa di berbagai wilayah Indonesia sangat beragam, mencakup sistem gadai, sewa, bagi hasil, hingga pemanfaatan bersama oleh warga desa.⁶⁸ Pasal 21 Peraturan Menteri Desa, PDT, dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2021 mewajibkan pencatatan Tanah Kas Desa dalam Register Tanah Desa dan pendaftarannya dalam sistem informasi desa guna menjamin kepastian hukum dan transparansi pengelolaan.

Keunikan tanah kas desa di Indramayu tampak dari kuatnya pengaruh nilai-nilai tradisional masyarakat pesisir yang bergerak di bidang pertanian dan perikanan, yang tercermin dalam pengelolaan tanah kas desa yang didominasi oleh tanah tambak dan sawah tadah hujan.⁶⁹ Berdasarkan kebiasaan yang berlaku di desa, Tanah Kas Desa umumnya dimanfaatkan

⁶⁶ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

⁶⁷ S. Hartono, *Hukum Pengelolaan Kekayaan Desa*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2023, hlm 156-178.

⁶⁸ M. Thamrin, *Variasi Penguasaan Tanah Kas Desa di Indonesia*. Yogyakarta : UGM Press, 2022, hlm 67-89.

⁶⁹ D. Sutisna. *Dinamika Pengelolaan Tanah Kas Desa di Wilayah Pesisir Indramayu*, Bandung : Refika Aditama, 2023, hlm 56.

untuk kepentingan bersama masyarakat, meningkatkan Pendapatan Asli Desa, serta melaksanakan fungsi sosial. Tanah sawah yang termasuk dalam tanah kas desa biasanya diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa sesuai dengan jabatannya masing-masing untuk dikelola sebagai bentuk imbalan dalam menjalankan tugas pemerintahan desa. Selain itu, tanah kas desa juga digunakan untuk pembangunan desa. Tidak jarang, tanah kas desa disewakan kepada warga desa guna mendukung perekonomian masyarakat setempat sekaligus menambah pendapatan asli desa.

Bentuk pemanfaatan tanah kas desa sangat bervariasi, mencakup pola penyewaan, kemitraan, maupun pengelolaan langsung oleh pemerintah desa dengan melibatkan peran serta masyarakat.⁷⁰ Pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa harus menerapkan prinsip tata kelola yang baik, Pasal 22 Peraturan Menteri Desa, PDT, dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2021 menekankan bahwa pemanfaatan tanah kas desa wajib dilandasi musyawarah desa dan dioptimalkan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Desa.

Setiap pengelolaan tanah kas desa yang menghasilkan pendapatan harus dilakukan melalui perjanjian tertulis dan mendapat pengawasan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Pengelolaan tanah kas desa yang ideal perlu mempertimbangkan tiga aspek pokok, yaitu kelestarian lingkungan, keadilan sosial, dan manfaat ekonomi, dengan tetap mengutamakan kepentingan warga desa.⁷¹ Mengelola tanah kas desa umumnya menerapkan mekanisme pengawasan yang melibatkan BPD dan masyarakat, serta melakukan pencatatan yang transparan melalui sistem

⁷⁰ S. Hidayat, *Pengelolaan Tanah Kas Desa dalam Perspektif Hukum dan Masyarakat*, Jakarta : Rajawali Pers, 2023, hlm 89.

⁷¹ D. Wibowo, *Hukum Agraria Desa: Teori dan Praktik*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2022, hlm 156.

informasi desa.⁷² Uraian di atas menunjukkan bahwa pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk menjalankan seluruh aktivitas pemerintahan di desa telah memenuhi unsur "menggunakan" dan "memungut hasil" sesuai dengan definisi hak pakai yang telah dijelaskan sebelumnya. Pasal 10 dan 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 mempertegas fungsi tanah kas desa yang hanya dapat digunakan dan dimanfaatkan tanpa menghilangkan status kepemilikannya. Selanjutnya, Pasal 25 dan 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 melarang pemindahtanganan tanah kas desa, kecuali melalui penyertaan modal Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) serta tukar-menukar untuk kepentingan umum dan kepentingan nasional. Dengan demikian, hak pakai merupakan hak atas tanah yang paling sesuai untuk Tanah Kas Desa.

⁷² L. Santoso, *Model Pengelolaan Tanah Kas Desa yang Berkelanjutan*. Yogyakarta : UGM Press, 2023, hlm 67.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PETANI PENGGARAP AKIBAT

WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS

DESA DI DESA BABADAN KABUPATEN INDRAMAYU

A. Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Babadan Kabupaten Indramayu

Pengelolaan tanah kas desa secara idealita harus berlandaskan prinsip kepentingan kolektif, keterbukaan, dan pertanggungjawaban. Kerangka hukum seperti Undang-Undang Desa mensyaratkan proses musyawarah desa dengan melibatkan Badan Permusyawaratan Desa. Perjanjian sewa yang patut dilaksanakan menggunakan akta otentik dari notaris atau dokumen tertulis yang jelas, dengan kepala desa sah sebagai wakil hukum desa. Pada kenyataannya, pengelolaan tanah kas di wilayah agraris seperti Indramayu sering tidak sesuai dengan prinsip idealita. Tradisi masyarakat lebih banyak berbasis kepercayaan terhadap figur otoritas desa daripada prosedur administratif formal. Kesepakatan sewanya kerap hanya bersifat lisan atau memakai surat dinas sederhana, tanpa melibatkan notaris sama sekali karena dianggap sebagai biaya tambahan yang tidak perlu.

Realita yang terjadi pada 2021, Desa Babadan di Kecamatan Sindang, Kabupaten Indramayu menghadapi persoalan hukum terkait tata kelola pemerintahan. Saat itu, seluruh jabatan Kuwu (Kepala Desa) di Kabupaten Indramayu sedang dalam masa transisi akibat proses pemilihan, sehingga digantikan sementara oleh Penjabat (PJ). Termasuk di dalamnya adalah Desa Babadan. Di bulan Maret 2021, PJ Kuwu Babadan menggelar lelang tanah kas desa untuk musim tanam 2022, yang kemudian diikuti oleh 22 petani penggarap

sebagai pemenang.⁷³ Namun, tindakan ini dinilai tidak tepat karena seorang Penjabat Kuwu tidak memiliki kewenangan yang setara dengan kepala desa definitif, khususnya dalam hal membuat Peraturan Desa (Perdes) bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD) terkait lelang tanah kas desa. Setelah pemilihan Kuwu definitif selesai dan Kuwu baru resmi terpilih, timbul persoalan dengan para pemenang lelang sebelumnya. Pemerintah Desa Babadan di bawah Kuwu definitif kemudian mengulang lelang tanah kas desa pada November 2021 untuk musim tanam yang sama. Kuwu definitif menjelaskan bahwa sejak menjabat, ia tidak menerima dokumen apa pun dari PJ sebelumnya, termasuk belum adanya serah terima jabatan secara resmi.⁷⁴ Langkah ini merugikan pemenang lelang pertama, yang sebelumnya telah mengeluarkan biaya sewa. Total kerugian finansial yang dialami oleh petani penggarap pemenang lelang pertama dan telah menandatangani perjanjian sewa mencapai Rp521.000.000 (lima ratus dua puluh satu juta rupiah).

Kewenangan untuk melakukan perikatan atas nama desa hanya dimiliki oleh kepala desa definitif. Penjabat Kepala Desa memiliki tugas yang sangat terbatas pada ranah administrasi dan persiapan pemilihan, bukan untuk tindakan hukum substantif seperti menyewakan aset. Tindakan seorang Penjabat membuat perjanjian sewa merupakan pelampauan wewenang berdasarkan pasal 11A ayat (3) PP 47/2015 PJ dilarang mengadakan perjanjian kerjasama. Fakta di lapangan menunjukkan adanya praktik lelang tanah kas desa yang tidak sesuai standar hukum. Lelang ini biasanya hanya berupa pengumuman di kantor

⁷³ <https://min.co.id/2022/10/27/kasus-lelang-tanah-kas-desa-bendahara-desa-babadan-akan-di-periksa-unit-tipikor-polres-indramayu/>, diakses pada 2 Desember 2025 pukul 12.08.

⁷⁴ Wawancara dengan Sugeng Sari Kuswanto (Kepala Desa) di Babadan Kabupaten Indramayu pada 13 November 2025.

desa tanpa prosedur pengawasan yang memadai dari badan berwenang kabupaten. Pemenang lelang kemudian memperoleh hak menggarap tanpa dasar dokumen hukum yang kuat dan jelas. Proses selanjutnya justru semakin memperumit keadaan. Masyarakat penyewa membuat perjanjian tertulis di bawah tangan dengan Penjabat Kepala Desa, bukan dengan kepala desa yang sah. Akta di bawah tangan dengan pihak tidak berwenang tersebut mengandung cacat hukum sejak awal. Kekuatan pembuktian dokumen semacam ini sangat lemah di mata hukum.⁷⁵

Beberapa faktor sosial budaya turut melanggengkan praktik ini. Kultur paternalistik menganggap siapa pun yang menduduki posisi kepala desa memiliki otoritas penuh. Pertimbangan ekonomi membuat biaya notaris dipandang sebagai beban finansial. Tingkat pemahaman hukum masyarakat yang rendah menyebabkan mereka tidak membedakan status definitif dan penjabat. Permasalahan kian bertumpuk akibat buruknya tata kelola administrasi desa. Penjabat yang telah membuat perjanjian kerap lalai menyerahkan berkas administrasi aset secara lengkap kepada kepala desa terpilih yang baru. BPD mengakui bahwa titik lemah proses serah terima jabatan ini sering memicu sengketa. Dampak langsungnya adalah ketiadaan informasi pada kepala desa baru mengenai status tanah tersebut.⁷⁶ Tanah tersebut tercatat sebagai lahan kosong dalam catatan administrasi desa. Kondisi ini berpotensi menimbulkan tumpang tindih kebijakan, seperti pelelangan ulang atau pemberian hak garap kepada pihak lain, yang memicu konflik sosial.⁷⁷

⁷⁵ Wawancara dengan Notaris Eri Eka Sukarini, S.H., M.Kn. pada 17 November 2025.

⁷⁶ Wawancara dengan Warmin (Staff BPD) di Babadan Kabupaten Indramayu pada 10 November 2025.

⁷⁷ Wawancara dengan Sugeng Sari Kuswanto (Kepala Desa) di Babadan Kabupaten Indramayu pada 13 November 2025.

Tindakan Penjabat dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Kelalaian tersebut tidak hanya pada pemenuhan isi perjanjian, tetapi juga pada kewajiban untuk menjamin keberlangsungan dan kejelasan status perikatan. Penjabat telah lalai memastikan dokumen perjanjian tersampaikan kepada penerus jabatan. Akibatnya, perjanjian sewa di bawah tangan tersebut berstatus batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan.⁷⁸ Alasan pembatalan terletak pada ketiadaan subjek hukum yang berwenang dan cacat pada objek perjanjian. Seorang notaris yang profesional akan menolak membentuk akta untuk perjanjian semacam ini karena jelas melanggar aspek kewenangan.⁷⁹ Posisi hukum masyarakat penyewa menjadi sangat lemah dan rentan. Di satu sisi, mereka telah mengeluarkan investasi tenaga, waktu, dan modal berdasarkan perjanjian yang dianggap sah. Di sisi lain, mereka tidak memiliki alat bukti yang kuat untuk mempertahankan haknya di hadapan pengadilan apabila terjadi sengketa.⁸⁰ Pemerintah Kabupaten sebenarnya memiliki peran pengawasan yang penting. Petani merasa telah mengikuti prosedur yang berlaku dan diketahui umum selama ini. Istilah "lelang desa" dan penandatanganan dengan "Kuwu/Kepala Desa" dipersepsikan sebagai tindakan sah. Pemahaman tentang batasan kewenangan Penjabat Kepala Desa sangat terbatas. Bagi mereka, otoritas kantor desa patut dipercaya untuk membuat perjanjian. Hubungan petani dengan pengelola desa bertumpu pada kepercayaan dan ikatan sosial, bukan formalitas hukum. Akta di bawah

⁷⁸ Wawancara dengan Dr. Abdy Yuhana, S.H., M.H (Advokat) di Indramayu pada 20 November 2025.

⁷⁹ Wawancara dengan Notaris Eri Eka Sukarini, S.H., M.Kn. pada 17 November 2025.

⁸⁰ Wawancara dengan Dr. Abdy Yuhana, S.H., M.H (Advokat) di Indramayu pada 20 November 2025.

tangan dipandang sebagai pengakuan moral dan komitmen. Janji lisan di hadapan tokoh masyarakat dianggap mengikat. Ketika perjanjian dinyatakan batal, petani merasa hak moralnya diabaikan.⁸¹ Solusi yang diharapkan petani menekankan keadilan substantif. Mereka menginginkan pengakuan atas investasi yang telah dikeluarkan, jaminan kelangsungan garapan, atau kompensasi yang layak. Musyawarah dengan mediator yang dihormati lebih dipercaya daripada proses pengadilan.⁸²

Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa serta Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah berkewajiban melakukan pembinaan dan pengawasan pengelolaan aset desa. Kurangnya sosialisasi intensif dan mekanisme kontrol yang efektif turut menyuburkan praktik penyimpangan. Pasca pemberlakuan Undang-Undang Desa, terdapat upaya perbaikan secara bertahap. Pemerintah Daerah melalui dinas teknis mulai mengadakan pelatihan pengelolaan aset dan pentingnya akta otentik. Namun, transformasi ini berjalan lambat karena budaya hukum lokal yang sudah mengakar jauh lebih kuat dibandingkan hukum negara. Notaris berfungsi sebagai penjaga pintu yang mencegah terjadinya perjanjian cacat hukum. Notaris akan memverifikasi keabsahan pihak penandatangan, keputusan musyawarah desa yang mendasari, kejelasan objek tanah, dan penyusunan klausul yang berimbang. Kehadiran notaris memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan kekuatan eksekutorial.⁸³ Namun, resistensi terhadap penggunaan jasa notaris masih tetap tinggi. Banyak pemerintah desa dan masyarakat menganggap honorarium notaris sebagai pemborosan Anggaran

⁸¹ Wawancara dengan pak Warmin (Salah satu Petani Penggarap) pada 9 November 2025.

⁸² Wawancara dengan pak Warmin (Salah satu Petani Penggarap) pada 9 November 2025.

⁸³ Wawancara dengan Notaris Eri Eka Sukarini, S.H., M.Kn. pada 17 November 2025.

Pendapatan dan Belanja Desa.⁸⁴ Persepsi tersebut mengabaikan fakta bahwa biaya tersebut merupakan investasi pencegahan sengketa jangka panjang.

Kepala desa baru yang menghadapi situasi ini berada dalam posisi serba salah. Secara hukum formal, mereka dapat menyatakan perjanjian sebelumnya tidak sah. Namun, tekanan sosial dan politik dari warga yang telah merasa memiliki hak sering kali memaksa jalan kompromi di luar ketentuan hukum, meskipun hal itu mengukuhkan praktik yang keliru.⁸⁵ Secara yuridis, upaya hukum melalui pengadilan dapat ditempuh oleh para penyewa. Opsi hukumnya berupa gugatan perdata atas wanprestasi terhadap Penjabat secara pribadi, atau permintaan pembatalan perjanjian beserta ganti rugi. Proses litigasi ini memakan waktu panjang, biaya besar, dan tidak serta merta mengembalikan hak garap mereka.⁸⁶

Pendekatan non-litigasi sering kali lebih realistis dan efektif. Musyawarah desa yang difasilitasi oleh kecamatan atau pihak netral dapat mencari solusi, seperti pengesahan perjanjian lama melalui musyawarah desa yang sah dan pembuatan perjanjian baru dengan kepala desa definitif. Pendekatan ini mengakui realita sosial sekaligus mengoreksinya menuju kepastian hukum. Sistem pengawasan kedepan perlu berjenjang yang lebih efektif. Bupati seharusnya memberikan petunjuk tugas yang eksplisit dan terbatas kepada setiap Penjabat. Badan Pengelola Keuangan dan Aset

⁸⁴ Wawancara dengan Sugeng Sari Kuswanto (Kepala Desa) di Babadan Kabupaten Indramayu pada 13 November 2025.

⁸⁵ Wawancara dengan Sugeng Sari Kuswanto (Kepala Desa) di Babadan Kabupaten Indramayu pada 13 November 2025.

⁸⁶ Wawancara dengan Dr. Abdy Yuhana, S.H., M.H (Advokat) di Indramayu pada 20 November 2025.

Daerah harus memiliki sistem pemantauan terhadap perjanjian aset desa. Proses serah terima jabatan wajib mencakup audit dokumen aset.⁸⁷

Kendala utama terletak pada kapasitas sumber daya aparatur di tingkat kecamatan dan kabupaten. Jumlah personel, alokasi anggaran, dan sarana prasarana yang terbatas membuat pengawasan cenderung bersifat reaktif. Akibatnya, pencegahan dini terhadap potensi sengketa seperti ini sulit diwujudkan. Peningkatan kesadaran hukum masyarakat merupakan komponen krusial. Lembaga swadaya masyarakat, perguruan tinggi lokal, dan pemerintah desa perlu aktif menyosialisasikan tata kelola aset yang benar. Materi penyuluhan harus mencakup perbedaan kewenangan kepala desa, pentingnya musyawarah desa, dan peran notaris, disampaikan dengan bahasa yang mudah dipahami. Studi komparatif di beberapa desa lain di Indramayu menunjukkan bahwa pola serupa banyak ditemui. Intensitas konfliknya bervariasi, tergantung pada kekuatan figur kepemimpinan dan kohesi sosial di desa tersebut. Di desa dengan fragmentasi sosial tinggi, sengketa tanah kas desa dapat berlarut-larut dan mengganggu produktivitas pertanian. Dampak ekonomi dari ketidakpastian hukum ini signifikan. Petani enggan berinvestasi untuk pengembangan lahan jangka panjang di atas tanah yang statusnya rentan sengketa. Hal ini menghambat modernisasi pertanian dan mengurangi potensi pendapatan asli desa yang seharusnya dapat dioptimalkan dari tanah kas.

⁸⁷ Wawancara dengan Sugeng Sari Kuswanto (Kepala Desa) di Babadan Kabupaten Indramayu pada 13 November 2025.

Rekomendasi kebijakan untuk Pemerintah Kabupaten Indramayu meliputi beberapa hal. Pertama, penerbitan peraturan bupati yang secara tegas melarang Penjabat mengikat aset desa. Kedua, penyusunan prosedur operasional standar dan template perjanjian sewa yang wajib dilegalisasi notaris. Ketiga, pertimbangan subsidi terbatas untuk biaya notaris dari anggaran daerah. Keempat, penguatan kapasitas pengawasan Camat dan Badan Permusyawaratan Desa. Konflik pengelolaan tanah kas desa pada hakikatnya merefleksikan ketegangan antara hukum negara dan hukum kebiasaan masyarakat. Penyelesaian tuntas memerlukan pendekatan komprehensif yang sensitif terhadap konteks sosiologis dan ekonomi desa. Sinergi antara kepastian hukum formal dan partisipasi masyarakat dalam musyawarah merupakan jalan terbaik untuk mengubah realita menuju pengelolaan aset desa yang ideal dan berkelanjutan.

Ketidakabsahan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang dilakukan oleh Penjabat Kepala Desa Babadan berakar pada persoalan kewenangan bertindak (*bevoegdheid*) dalam hukum pemerintahan desa. Berdasarkan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 jo. Pasal 11A ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015, Penjabat Kepala Desa dilarang melakukan perbuatan hukum yang bersifat mengikat dan/atau mengandung unsur kerugian keuangan dan aset desa dalam jangka panjang tanpa persetujuan Bupati/Walikota. Ketentuan ini bersifat imperatif dan melampaui sekadar persyaratan administratif, mengingat tanah kas desa berstatus sebagai barang milik desa yang dikategorikan sebagai aset publik yang pengelolaannya tunduk pada

prinsip-prinsip *public trust doctrine*. Tindakan PJ Kuwu yang mengadakan lelang dan menandatangani perjanjian sewa untuk masa tanam 2022 tanpa persetujuan Bupati serta tanpa serah terima administrasi kepada pejabat definitif merupakan pelanggaran terhadap batasan kewenangan yang berimplikasi pada cacat hukum subjektif dan objektif perjanjian. Tindakan pejabat sementara yang melampaui kewenangannya (*detournement de pouvoir*) mengakibatkan perbuatan hukum yang dilakukannya tidak dapat dipertanggungjawabkan sebagai tindakan jabatan (*ambtelijke handeling*), melainkan sebagai tindakan pribadi yang dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata.⁸⁸

Konstruksi wanprestasi dalam kasus ini bersifat multidimensional karena tidak hanya melibatkan kegagalan pemenuhan prestasi, tetapi juga menimbulkan konflik kewenangan antara dua rezim pemerintahan desa yang berbeda. Ketika Kepala Desa definitif melakukan pelelangan ulang pada November 2021, secara yuridis tindakan tersebut sah karena perjanjian sebelumnya dianggap batal demi hukum akibat ketiadaan kewenangan pihak yang membuatnya. Namun, dari perspektif teori perlindungan pihak beritikad baik (*goede trouw*), para petani yang telah membayar uang sewa dan menandatangani perjanjian dengan PJ Kuwu berhak mendapatkan perlindungan berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang mensyaratkan pelaksanaan perjanjian secara beritikad baik. Doktrin *schijn van bevoegdheid* (penampilan kewenangan) dalam hukum perdata memberikan ruang bagi pihak ketiga yang bertransaksi dengan pejabat yang

⁸⁸ Ridwan HR, "*Hukum Administrasi Negara*". Rajawali Pers, 2018, hlm. 342-345.

secara lahiriah tampak berwenang untuk dilindungi hak-haknya, sepanjang ketidaktahuan tersebut bersifat wajar dan tidak didasarkan pada kelalaian. Kewajaran petani mempercayai kewenangan PJ Kuwu didasarkan pada fakta bahwa proses lelang dilakukan di kantor desa, diumumkan secara terbuka, dan melibatkan perangkat desa lainnya, sehingga memenuhi unsur penampilan hak (*rechtsschein*) yang menurut yurisprudensi Mahkamah Agung dapat menjadi dasar pembelaan bagi pihak yang beritikad baik.

B. Perlindungan Hukum Bagi Petani Penggarap Akibat Wanprestasi Perjanjian

Praktik penyewaan tanah kas desa di Desa Babadan, Kabupaten Indramayu yang dilakukan melalui akta di bawah tangan antara kelompok tani dan Penjabat (PJ) Kepala Desa. Secara yuridis, pengelolaan aset desa semacam ini tidak termasuk dalam lingkup kewenangan seorang pejabat sementara. Landasan hukumnya dapat ditemukan dalam PP No. 11 Tahun 2021 yang menegaskan bahwa tanah kas desa merupakan aset kolektif yang pengelolaannya harus melibatkan kelembagaan desa seperti BUMDes. Tradisi yang mengandalkan perjanjian tidak formal ini pada akhirnya menempatkan para petani pada posisi yang rentan secara hukum, terutama jika terjadi cidera janji dari pihak pejabat.⁸⁹ Upaya perlindungan hukum bagi petani penggarap yang menjadi korban akibat tidak dipenuhinya kewajiban perjanjian. Para petani ini tidak hanya mengalami kerugian material berupa biaya produksi yang telah dikeluarkan, tetapi juga kehilangan kepastian atas sumber mata pencaharian. Kerentanan struktural

⁸⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, 2016, hlm. 189-193.

petani dalam hubungan kontraktual sering bersumber dari asimetri informasi dan ketiadaan akses pada bantuan hukum.

Petani di Desa Babadan memiliki hak konstitusional untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum, sebagaimana dijamin dalam UUD 1945 Pasal 28D Ayat (1). Negara, yang diwakili oleh institusi penegak hukum di tingkat lokal, memiliki kewajiban untuk menegakkan hak-hak petani ketika terjadi kerugian akibat wanprestasi. Sejalan dengan prinsip negara hukum yang berkeadilan sosial, proses penyelesaian sengketa harus memprioritaskan perlindungan terhadap pihak yang secara ekonomi dan posisi tawar lebih lemah, dalam hal ini para petani. Penting untuk secara formal mengakui status petani sebagai pihak yang bertindak dengan itikad baik. Meskipun perjanjian sewanya mengandung kelemahan secara hukum, keyakinan petani terhadap kewibawaan jabatan Penjabat Kepala Desa merupakan hal yang wajar. Hukum agraria Indonesia pada dasarnya melindungi pihak beritikad baik, bahkan dalam pengelolaan objek yang statusnya belum sepenuhnya sah, demi menjamin asas kepastian hukum. Penegasan status ini dapat menjadi pijakan kuat untuk mempertahankan hak menggarap atau mengajukan klaim ganti rugi. Pemerintah Kabupaten Indramayu, dalam hal ini Camat sebagai perwakilannya, memiliki kapasitas untuk melakukan intervensi administratif. Camat dapat menerbitkan surat keputusan atau rekomendasi bersifat sementara guna melindungi petani dari tindakan pengusiran selama proses hukum berlangsung. Kewenangan ini sesuai dengan peran pembinaan dan pengawasan Camat terhadap penyelenggaraan pemerintahan desa.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa semua transaksi sewa tanah tersebut menggunakan bentuk akta di bawah tangan. Seorang Notaris di Indramayu menjelaskan bahwa akta semacam ini memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas jika dibandingkan dengan akta otentik yang dibuat notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHP.⁹⁰ Tindakan PJ Kepala Desa tersebut secara hukum dapat dikategorikan sebagai tindakan tanpa wewenang. UU No. 6 Tahun 2014 tentang Desa secara tegas mengatur bahwa pengelolaan aset desa harus dilakukan dengan tata cara dan lembaga yang sah. Kesalahpahaman sering terjadi mengenai batas kewenangan pejabat.⁹¹ Akibatnya, perjanjian yang lahir dari tindakan tanpa wewenang berpotensi batal demi hukum, sebuah prinsip yang telah lama diakui dalam literatur hukum perjanjian Indonesia. Wanprestasi yang terjadi bersifat kompleks. Terdapat potensi wanprestasi terhadap perjanjian sebelumnya, dan di sisi lain, pejabat telah gagal memastikan kepastian hukum bagi penyewa baru, sehingga menimbulkan konflik tumpang tindih lahan. Bentuk wanprestasi dapat berupa kelalaian atau kesengajaan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain.⁹² Dampak nyata yang langsung dirasakan petani adalah terjadinya konflik klaim atas satu bidang lahan yang sama. Situasi ini tidak hanya merusak hubungan sosial tetapi juga menghentikan aktivitas produksi pertanian. Memperkirakan kerugian ekonomi per petani bisa mencapai setara dengan hasil satu kali panen, yang belum termasuk dampak psikologis akibat tekanan dan ketidakpastian.⁹³ Fungsi perlindungan seharusnya telah diberikan sejak awal, seorang Notaris berwenang

⁹⁰ Wawancara dengan Notaris Eri Eka Sukarini, S.H., M.Kn. pada 17 November 2025.

⁹¹ Wawancara dengan Dra. CH. Iin Indrayanti, M.Si (BAPPEDA) pada 15 November 2025.

⁹² R. Setiawan, "Hukum Perikatan", Penerbit Binacipta, 1992, hlm 145.

⁹³ Wawancara dengan pak Warmin (Salah satu Petani Penggarap) pada 9 November 2025.

dan berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan awal terhadap kewenangan para pihak dan kejelasan objek perjanjian. Jika syarat formil dan materil tidak terpenuhi, notaris harus menolak pembuatan akta. Kewajiban ini merupakan implementasi dari amanat UU Jabatan Notaris untuk memberikan kepastian hukum. Pada tahap penyelesaian sengketa, peran advokat atau pendamping hukum menjadi krusial. Membantu petani merumuskan posisi hukum, baik melalui gugatan ganti rugi berdasarkan wanprestasi maupun gugatan perbuatan melawan hukum terhadap pejabat secara pribadi. Namun, efektivitas eksekusi putusan sering menjadi kendala tersendiri.⁹⁴

Jika kesepakatan sewa-menyewa tersebut telah diformalkan dalam Akta Notaris, posisi hukum petani akan jauh lebih kuat. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara, akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan bukti yang bersifat mengikat tentang semua hal yang tercantum di dalamnya, termasuk pernyataan dari para pihak yang terlibat. Dengan demikian, pernyataan Pejabat Kepala Desa dalam akta mengenai kewenangannya dan keabsahan tanah sebagai objek sewa memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Hal ini mempermudah proses pembuktian wanprestasi di pengadilan, seperti ketidakserahan lahan atau klaim ganda. Status Pejabat (PJ) Kepala Desa dalam ranah hukum publik berbeda dengan Kepala Desa definitif. Tindakan seorang PJ yang melampaui kewenangannya tidak secara otomatis mengikat desa sebagai badan hukum. Oleh karena itu, gugatan wanprestasi sebaiknya ditujukan secara pribadi kepada PJ yang bersangkutan, bukan kepada pemerintah desa. Notaris yang kompeten akan menyikapi hal ini dengan mencantumkan klausul yang jelas bahwa

⁹⁴ Wawancara dengan Dr. Abdy Yuhana, S.H., M.H (Advokat) di Indramayu pada 20 November 2025.

penandatanganan bertindak untuk diri pribadi, atau akan menolak membuat akta jika klien (PJ) tidak dapat menunjukkan bukti kuasa yang sah untuk mewakili desa. Di luar fungsi utamanya, notaris juga dapat berperan sebagai mediator dalam menyelesaikan sengketa, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung tentang Mediasi. Notaris yang telah memiliki sertifikasi mediator mampu memfasilitasi perundingan antara petani, PJ terdahulu, dan Kepala Desa yang baru untuk menemukan solusi yang diterima semua pihak. Kesepakatan yang dihasilkan kemudian dapat dituangkan dalam Akta Kesepakatan yang memiliki kekuatan eksekutorial.

Alternatif penyelesaian di luar pengadilan, seperti mediasi desa, justru menunjukkan tingkat keberhasilan yang signifikan. Musyawarah yang melibatkan kepala desa baru, tokoh adat, dan perangkat desa terbukti dapat mencapai kesepakatan yang lebih berkelanjutan secara sosial. Pendekatan ini sejalan dengan semangat lokal wisdom dan ketentuan dalam UU Desa yang mengakui penyelesaian sengketa berbasis masyarakat. Pemerintah daerah memiliki peran strategis dalam pencegahan melalui fungsi pengawasan dan pembinaan. Penguatan kapasitas Camat dan Dinas PMD untuk secara aktif mengawasi tindakan administrasi di level desa, termasuk oleh pejabat, sangat diperlukan. Menekankan pentingnya pengawasan eksternal untuk mencegah penyimpangan pengelolaan aset desa.⁹⁵ Perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang terhadap objek yang terbatas pengelolaannya mengandung cacat hukum mendasar. Meski demikian, doktrin hukum melindungi pihak yang beritikad baik.

⁹⁵ Bappenas www.bappenas.go.id, publikasi tentang Tata Kelola Desa, diakses 25 November 2025, Pukul 20.41.

Petani yang menyewa dengan keyakinan terhadap otoritas pejabat berhak menuntut pemulihan atas kerugian yang diderita. Asas itikad baik menjadi landasan moral dan hukum yang kuat untuk membela petani. Perkembangan hukum kontrak, posisi pihak yang beritikad baik harus dilindungi dari akibat buruk perbuatan pihak lain yang menyesatkan. Sengketa ini menggambarkan ketegangan antara hukum formal negara dan hukum kebiasaan yang hidup di masyarakat. Penyelesaian yang baik harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepastian hukum dan realitas sosial lokal. Sebagai rekomendasi kebijakan jangka panjang, Peraturan Bupati dapat mewajibkan penggunaan akta notaris untuk setiap perjanjian pengelolaan aset desa dengan nilai tertentu. Dengan demikian, notaris akan berfungsi sebagai pemeriksa hukum independen yang memastikan keabsahan dan kewenangan dalam setiap transaksi. Model ini dapat mencegah penyimpangan karena melibatkan pihak ketiga yang diatur oleh kode etik profesional yang ketat.

Petani perlu mendapatkan penyuluhan hukum secara populer mengenai jenis tanah, kewenangan desa, dan risiko perjanjian di bawah tangan melalui media komunitas seperti radio atau grup media sosial. Kasus yang telah terjadi, pendekatan restorative justice dinilai lebih tepat guna memulihkan kerugian petani dan harmoni sosial, misalnya dengan mengizinkan petani melanjutkan garapan dengan menyerahkan sewa ke kas desa. Perlindungan hukum bagi petani memerlukan pendekatan menyeluruh dan kontekstual, yang menggabungkan aspek preventif, kuratif, serta mekanisme hukum formal dan musyawarah lokal.

Pada hakikatnya, perlindungan petani penggarap memerlukan penataan ulang sistem pengelolaan aset desa yang partisipatif, transparan, dan akuntabel, agar tanah kas desa benar-benar dapat menjadi sumber kemakmuran bersama sesuai amanat konstitusi. Upaya perlindungan hukum bagi petani di Desa Babadan pada hakikatnya adalah sebuah transformasi dari perjanjian yang rentan karena dibuat di bawah tangan tanpa penelitian mendalam dan mudah disangkal menuju perjanjian yang memiliki kepastian hukum tinggi melalui akta otentik. Akta otentik yang disusun oleh pejabat yang kompeten, dilengkapi klausul pelindung, dan memiliki kekuatan eksekutorial, menjadi instrumen kunci. Ketidakterlibatan notaris dalam transaksi aset desa di Babadan mencerminkan tidak hanya kesenjangan kultural, tetapi juga kegagalan sistem hukum formal dalam memberikan perlindungan yang memadai kepada masyarakat pedesaan dari praktik perjanjian yang tidak adil.

C. Upaya Penyelesaian Hukum Akibat Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Babadan Kabupaten Indramayu

Langkah hukum untuk mengatasi gagal bayar dalam perjanjian sewa tanah kas desa di Babadan perlu dimulai dengan pengenalan yang akurat bahwa sengketa ini termasuk dalam ranah hukum perdata yang bersumber dari ketidaklengkapan suatu perikatan. Langkah awal penyelesaian adalah menentukan apakah hubungan hukum antara para penggarap dan Pejabat (Pj) Kepala Desa dapat dikategorikan sebagai perjanjian sewa yang sah merujuk pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), atau justru batal karena ketiadaan legitimasi dari pihak

penjabat tersebut. Pendekatan pertama yang paling mungkin dilakukan secara sosial adalah musyawarah langsung. Para petani penggarap, dengan dukungan tokoh masyarakat atau penyuluh pertanian, dapat menyampaikan keberatan secara bersama-sama kepada Pj Kepala Desa terkait untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau kompensasi kerugian. Informasi dari diskusi dengan Kelompok Tani mengindikasikan bahwa sekitar 60% perselisihan serupa di masa lampau mencoba tahap ini, walau sering tidak berhasil karena Pj sudah tidak lagi menjabat atau tidak memiliki kekayaan pribadi yang memadai untuk menanggung kerugian.⁹⁶ Apabila musyawarah tidak membuahkan hasil, mediasi dapat menjadi pilihan berikutnya. Mediasi di sini bisa berbentuk non-formal dengan fasilitasi lembaga adat atau mediasi formal sesuai aturan dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016. Kesepakatan dari mediasi formal yang dituangkan dalam akta memiliki kekuatan eksekutorial bila didaftarkan ke pengadilan, sesuai ketentuan Pasal 185 ayat (1) HIR.⁹⁷ Penyelesaian melalui konsiliasi melibatkan pihak ketiga yang aktif, dalam hal ini Kepala Desa definitif dan Camat. Camat selaku pembina pemerintahan desa dapat mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa dan mengusulkan solusi administratif, contohnya pengakuan hak garap untuk sisa masa tanam kepada petani dengan kewajiban membayar sewa kepada kas desa (bukan kepada Pj). Konsiliasi oleh pemerintah lokal cukup efektif karena menggabungkan kewenangan formal dengan kearifan setempat.⁹⁸ Konsep arbitrase desa dapat dikembangkan walaupun belum lazim. Merujuk Pasal 61 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan

⁹⁶ Wawancara dengan pak Warmin (Salah satu Petani Penggarap) pada 9 November 2025.

⁹⁷ Wawancara dengan Dr. Abdy Yuhana, S.H., M.H (Advokat) di Indramayu pada 20 November 2025.

⁹⁸ Wawancara dengan Endang Heriyani, S.H., M.Hum. (Dosen) pada 25 November 2025.

Alternatif Penyelesaian Sengketa, para pihak dapat bersepakat menunjuk majelis arbitrase yang terdiri dari tokoh adat, mantan kepala desa, dan ahli pertanahan setempat. Keputusan arbitrase bersifat final dan wajib ditaati.

Penyelesaian masalah perlu dimulai dengan menetapkan bahwa perjanjian ini termasuk batal demi hukum (*nietig*), mengingat objeknya berupa tanah kas desa. Pengelolaan tanah tersebut tidak boleh dialihkan kepada individu secara sepihak oleh Penanggung Jawab (PJ). Prinsip tentang objek yang terlarang (*onverboden voorwerp*) menyebabkan perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sebagai suatu ikatan hukum yang valid. Akibat dari kebatalan ini adalah pemulihan kondisi semula (*restitution*) dan pembayaran ganti rugi, bukan menuntut pelaksanaan isi perjanjian. Kelompok petani berhak mengajukan gugatan hukum dengan mendalilkan *wanprestasi antisipatif* (*anticipatory breach*). Munculnya klaim baru dari Kepala Desa yang akan menghambat PJ dalam memenuhi kewajibannya dapat diartikan sebagai kerugian yang dialami petani sebelum batas waktu perjanjian berakhir. Dengan demikian, mereka berhak menuntut ganti rugi secara langsung tanpa menunggu tanggal jatuh tempo kewajiban dipenuhi. Sebagai langkah pemulihan, Kepala Desa yang sah dan definitif berwenang melakukan ratifikasi atau pengesahan terhadap perjanjian yang bermasalah tadi, dengan catatan isinya tidak merugikan kepentingan desa. Berdasarkan Pasal 1445 KUHPdata, ratifikasi yang dilakukan secara tegas dan dengan kesadaran akan cacat hukumnya akan menyempurnakan perjanjian dan mengikat desa sebagai pihak. Pengesahan oleh

pejabat penerus ini dapat menjadi solusi kompromistis yang menjamin kepastian hukum bagi petani.

Jika upaya damai tidak berhasil, mengajukan gugatan gagal bayar ke Pengadilan Negeri menjadi pilihan terakhir. Gugatan diajukan terhadap Pj Kepala Desa secara pribadi sebagai pihak yang bertindak tanpa kewenangan. Gugatan harus memuat tuntutan berupa: 1) Pemenuhan kewajiban (penyerahan lahan), atau 2) Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi, berdasarkan Pasal 1267 dan Pasal 1365 KUHPdata tentang perbuatan melawan hukum.⁹⁹ Kunci keberhasilan gugatan terletak pada strategi pembuktian. Walaupun perjanjiannya dibuat di bawah tangan, petani dapat mengajukan bukti seperti surat perjanjian itu sendiri, saksi-saksi yang hadir saat penandatanganan dan penyerahan uang sewa, bukti transfer atau tanda terima, serta keterangan ahli (dari notaris atau mantan sekretaris desa) yang menerangkan ketiadaan kewenangan Pj. Kombinasi berbagai alat bukti dapat mengatasi kelemahan akta di bawah tangan. Selain gugatan gagal bayar, petani sebaiknya juga mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) secara kumulatif. Tindakan Pj yang menyewakan aset desa tanpa kewenangan telah melanggar hukum dan kewajiban hukumnya sebagai pejabat sementara, sehingga menimbulkan kerugian. Pasal 1365 KUHPdata menjadi dasar yang kuat. Unsur "kesalahan" dalam PMH terhadap Pj ini dapat berupa kesengajaan atau kelalaian dalam melampaui kewenangan. Selama proses gugatan yang dapat memakan waktu lama, petani menghadapi risiko kehilangan akses ke lahan. Untuk mengamankan posisi, pengacara dapat mengajukan permohonan penetapan sementara ke

⁹⁹ Wawancara dengan Dr.Abdy Yuhana,S.H.,M.H (Advokat) di Indramayu pada 20 November 2025.

pengadilan berdasarkan Pasal 180 HIR jo. Pasal 226 RBg, agar petani diizinkan tetap menggarap lahan hingga ada putusan yang tetap. Notaris dapat berperan dengan membuat Akta Pengakuan Utang di bawah tangan yang dihadiri oleh Pj Kepala Desa dan perwakilan petani. Menurut Pasal 224 HIR, APU yang memenuhi syarat tertentu (sejumlah uang tertentu, waktu jatuh tempo jelas) dapat langsung dilaksanakan. Akta Pengakuan Utang harus dibuat secara sukarela dan Pj harus datang sendiri ke kantor notaris, yang dalam praktik sering sulit pasca konflik. Alternatif lain, notaris dapat membuat Akta Perdamaian setelah para pihak berhasil berunding. Akta ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 KUHPdata, mengakhiri sengketa dan memiliki kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Akta perdamaian notaris sangat efektif untuk menghindari proses pengadilan yang panjang.

Pemerintah Kabupaten Indramayu, melalui Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa, dapat turun tangan sebagai upaya administratif terakhir. Mereka dapat membentuk tim khusus untuk menyelesaikan sengketa aset desa, memfasilitasi pertemuan, bahkan mengusulkan sanksi administratif bagi Pj terkait. Data dari situs resmi Pemkab Indramayu menunjukkan adanya komitmen untuk membentuk tim terpadu, meski penerapannya masih terbatas. Penyelesaian tidak hanya berfokus pada pemulihan hubungan hukum, tetapi juga hubungan sosial. Konsep "pulang pekerti" dalam budaya Jawa, yaitu mengembalikan kebaikan dan harga diri, dapat diintegrasikan. Misalnya, Pj diminta meminta maaf secara terbuka dalam forum desa, sementara petani diberikan kepastian hak garap untuk satu musim tanam ke depan sebagai bentuk

pemulihan.

Badan Permusyawaratan Desa (BPD) seharusnya menjadi aktor penting. BPD dapat mengeluarkan rekomendasi atau keputusan yang mengikat secara moral dan sosial untuk menyelesaikan sengketa, misalnya dengan menetapkan pola bagi hasil antara petani penggarap dengan kas desa untuk sisa masa tanam. Petani dapat melaporkan maladministrasi oleh Pj Kepala Desa ke Ombudsman RI. Lembaga ini berwenang menyelidiki dan merekomendasikan tindakan korektif kepada Bupati. Rekomendasi Ombudsman, meski tidak memutuskan sengketa perdata, dapat mendorong pemerintah daerah turun tangan dan menekan Pj untuk menyelesaikan masalah. Meski bersifat perdata, unsur pidana seperti penggelapan (Pasal 372 KUHP) atau penyalahgunaan wewenang (Pasal 425 KUHP) dapat diterapkan jika Pj diketahui menggunakan uang sewa untuk kepentingan pribadi. Pelaporan ke kepolisian dapat menjadi alat tekanan untuk memaksa Pj bernegosiasi. Memperingatkan bahwa upaya ini berisiko dan dapat memperkeruh suasana, serta polisi cenderung mengembalikan kasus ke ranah perdata murni.¹⁰⁰

Lembaga adat seperti sesepuh desa atau panghulu masih memiliki pengaruh. Musyawarah adat yang dipimpin mereka dapat menghasilkan keputusan yang diterima semua pihak, misalnya dengan pola "damai paripurna". Penyelesaian tidak lengkap tanpa upaya pencegahan. Notaris setempat dapat bekerjasama dengan pemerintah desa membuat Peraturan Desa (Perdes) yang mewajibkan perjanjian pengelolaan aset desa bernilai di atas tertentu dibuat dengan akta notaris.

¹⁰⁰ Wawancara dengan Dr. Abdy Yuhana, S.H., M.H (Advokat) di Indramayu pada 20 November 2025.

Sosialisasi UU Desa dan PP tentang Aset Desa harus intensif. Data dari Dinas PMD Indramayu menyebutkan hanya 30% desa di Indramayu yang memiliki Perdes tentang Pengelolaan Aset yang memadai. Para pihak dapat menyepakati untuk membatalkan perjanjian lama dan membuat kontrak baru yang melibatkan Kepala Desa definitif sebagai pihak yang berwenang. Notaris dapat merancang kontrak baru ini dengan klausul yang lebih adil dan mengikat untuk semua pihak, termasuk mekanisme penyelesaian sengketa di dalamnya. Prinsip kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdara memberikan ruang untuk solusi kreatif ini. Setelah tercapai kesepakatan atau putusan, diperlukan mekanisme monitoring independen oleh BPD atau tokoh masyarakat untuk memastikan kesepakatan dilaksanakan. Jika tidak, pihak yang dirugikan dapat langsung mengajukan eksekusi atau melaporkan wanprestasi baru.

Upaya penyelesaian hukum akibat gagal bayar dalam perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Babadan tidak mengenal jalur tunggal. Penyelesaian yang efektif dan berkeadilan membutuhkan integrasi antara jalur non-litigasi (musyawarah, mediasi adat, konsiliasi) dan litigasi (gugatan perdata), dengan dukungan lembaga seperti notaris, advokat, pemerintah daerah, dan akademisi. Pemilihan pendekatan harus mempertimbangkan efektivitas biaya, waktu, dan tujuan utama memulihkan kerugian petani, mengembalikan aset desa, dan menegakkan kepastian hukum untuk mencegah terulangnya sengketa serupa di masa depan, sesuai dengan semangat hukum perdata untuk mencapai keseimbangan dan keadilan kontraktual.

Perlindungan hukum bagi petani penggarap Desa Babadan tidak dapat hanya bertumpu pada konstruksi wanprestasi klasik, mengingat keabsahan perjanjian yang menjadi dasarnya bermasalah secara yuridis. Pendekatan yang lebih tepat adalah menggunakan teori *onrechtmatige daad* (perbuatan melawan hukum) sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPdata, dengan menempatkan PJ Kepala Desa sebagai subjek hukum pribadi yang melakukan perbuatan melawan hukum karena menyewakan aset desa tanpa kewenangan dan tidak mengembalikan uang sewa. Unsur melawan hukum dalam konteks ini bukan hanya pelanggaran terhadap ketentuan undang-undang (Pasal 11A PP 47/2015), tetapi juga pelanggaran terhadap kewajiban hukum umum untuk bertindak hati-hati (*zorgvuldigheidsnorm*) dalam mengelola kepercayaan publik. Perluasan makna melawan hukum mencakup setiap tindakan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan masyarakat.¹⁰¹ PJ Kuwu yang membiarkan petani membayar uang sewa tanpa memastikan keberlangsungan hak garap pasca masa jabatannya, serta lalai melakukan serah terima administrasi, telah memenuhi unsur *onrechtmatig* dalam pengertian luas tersebut. Kerugian materil Rp521.000.000 yang diderita 22 petani merupakan kerugian riil yang dapat dituntut penggantianannya berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, dengan pembuktian hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang relatif lebih mudah dibandingkan tuntutan wanprestasi yang mensyaratkan keabsahan perjanjian terlebih dahulu.

¹⁰¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*. Program Pascasarjana FH UI, 2003, hlm 117-121.

Aspek perlindungan hukum preventif dan kuratif bagi petani memerlukan penguatan melalui mekanisme *legal drafting* dan *legal auditing* terhadap perjanjian sewa tanah kas desa. Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua spektrum yaitu perlindungan preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa, dan perlindungan kuratif yang berfungsi menyelesaikan sengketa. Dalam kasus Babadan, kegagalan perlindungan preventif tercermin dari tidak dilibatkannya notaris dalam proses pembuatan perjanjian dan tidak adanya audit dokumen oleh Badan Permusyawaratan Desa. Akta otentik notaris memiliki fungsi kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) dan kekuatan eksekutorial (*executoriale kracht*) yang melindungi para pihak dari kemungkinan penyangkalan sepihak. Aspek kuratif, perlindungan dapat diwujudkan melalui mediasi dengan melibatkan notaris sebagai *legal expert* yang membantu merumuskan kesepakatan perdamaian (*akte van dading*) berdasarkan Pasal 1851 KUHPerdara. Akta perdamaian notaris memiliki kekuatan mengikat dan dapat dimohonkan eksekusi jika salah satu pihak wanprestasi, sehingga memberikan kepastian pemulihan hak bagi petani tanpa melalui proses litigasi yang panjang dan berbiaya tinggi.¹⁰²

¹⁰² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*. Refika Aditama, 2015, hlm 156-158.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum bagi petani penggarap di Desa Babadan direalisasikan melalui pengakuan terhadap status mereka sebagai pihak yang beritikad baik dalam transaksi sewa menyewa. Fakta penelitian menunjukkan bahwa petani tetap mendapatkan landasan perlindungan meskipun perjanjian dilakukan melalui akta di bawah tangan dengan pihak yang tidak memiliki kewenangan penuh. Hak petani dipertahankan berdasarkan prinsip penampilan kewenangan karena proses pelelangan tanah kas desa dilakukan secara terbuka di kantor desa oleh otoritas setempat. Intervensi administratif dari pihak kecamatan berperan sebagai instrumen perlindungan nyata untuk mencegah tindakan pengusiran sepihak terhadap para penggarap. Bentuk perlindungan tersebut mencakup jaminan bagi petani untuk tetap mengelola lahan atau memperoleh pengembalian biaya sewa yang telah disetorkan. Secara operasional, skema perlindungan ini berupaya memulihkan kerugian ekonomi petani akibat ketidakteraturan administrasi pada masa jabatan penjabat kepala desa sebelumnya.
2. Upaya penyelesaian hukum terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Babadan dilakukan melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian non-litigasi ditempuh melalui musyawarah mufakat sebagai implementasi asas kekeluargaan dalam penyelesaian sengketa

perdata, sedangkan penyelesaian litigasi dapat dilakukan melalui gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUHPerdata terkait kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya prestasi, serta gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata apabila terbukti terdapat tindakan melawan hukum yang merugikan petani penggarap. Dari aspek administrasi pemerintahan desa, penyelesaian juga harus memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 jo. Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, karena tanah kas desa merupakan aset desa yang wajib dikelola secara tertib, transparan, dan akuntabel. Penyelesaian konkret yang ditempuh berupa pengembalian kerugian materiil petani, penertiban administrasi pengelolaan aset desa, serta pembentukan perjanjian baru oleh kepala desa definitif guna menjamin kepastian hukum.

B. Saran

Penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemerintah Desa Babadan harus menertibkan administrasi pengelolaan tanah kas desa dengan mewajibkan pembuatan perjanjian sewa secara tertulis yang formal guna mencegah penyalahgunaan wewenang oleh pejabat sementara. Saran ini ditujukan kepada Pemerintah Desa untuk memberikan kepastian hukum yang kuat bagi petani penggarap agar mereka tidak lagi hanya bergantung pada perjanjian bawah tangan yang rentan terhadap pembatalan sepihak. Adanya kontrak yang sah, hak-hak petani sebagai pihak yang

beritikad baik akan tetap terlindungi meskipun terjadi transisi kepemimpinan di tingkat desa.

2. Pemerintah Kabupaten Indramayu melalui Camat perlu meningkatkan pengawasan intensif terhadap setiap proses lelang tanah kas desa guna memastikan kepatuhan terhadap batasan kewenangan penjabat kepala desa sesuai regulasi yang berlaku. Langkah ini bertujuan untuk menyediakan mekanisme mediasi yang lebih responsif di tingkat kecamatan agar sengketa wanprestasi dapat diselesaikan secara efektif tanpa harus selalu menempuh jalur litigasi yang panjang. Selain itu, otoritas terkait harus memastikan adanya prosedur pertanggungjawaban materiil dari oknum pejabat yang bersalah demi memulihkan kerugian ekonomi petani penggarap secara nyata.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aprita, Serlika dan Wulandari, Mona, Hukum Perikatan, Jakarta: Kencana, 2023.
- Asshidiqie, Jimly, Pergumulan Peran Pemerintah dan Parlemen dalam Sejarah, Telaah Perbandingan Konstitusi Berbagai Negara, Jakarta: UI Press, 1996.
- Badruzaman, Mariam Darus, Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020.
- Bintarto, R., Interaksi Desa-Kota, Cetakan Pertama, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.
- Cornelis, Vieta Imelda, Hukum Pemerintahan Daerah, Pengaturan dan Pembentukan Daerah Otonomi Baru di Wilayah Perbatasan dan Pedalaman dalam Perspektif Kedaulatan Negara, Cetakan Pertama, Surabaya: Aswaja Pressindo, 2016.
- Emzir, Metodologi Penelitian Pendidikan: Kuantitatif dan Kualitatif, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Fajar, M. dkk., Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Fuady, Munir, Pengantar Hukum Bisnis, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016.
- Hadjon, P. M., Hukum Pemerintahan Desa, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harahap, M. Yahya, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: Alumni, 1986.
- Hartono, S., Hukum Pengelolaan Kekayaan Desa, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2023.
- Hidayat, S., Pengelolaan Tanah Kas Desa dalam Perspektif Hukum dan Masyarakat, Jakarta: Rajawali Pers, 2023.
- HS, Salim, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta: 2008.
- Huda, Ni'matul, Problematika Pembatalan Peraturan Daerah, Cetakan Pertama, Yogyakarta: FH UII Press, 2010.
- Miru, Ahmadi dan Pati, Sakka, Hukum Perikatan, Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Muhammad, Abdul Kadir, Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

- _____, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Mulyoto, Perjanjian: Teknik Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai, Yogyakarta: Cakrawala, 2022.
- Munir, Sirojul, Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia, Konsep, Azas dan Aktualisasinya, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.
- Nasution, B. J., Metode Penelitian Ilmu Hukum, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Parlindungan, Adi Putra, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam Terbitan, Hukum Pemerintahan Daerah, Pengaturan dan Pembentukan Daerah Otonomi Baru di Wilayah Perbatasan dan Pedalaman dalam Perspektif Kedaulatan Bangsa, Cetakan Pertama, Surabaya: Aswaja Pressindo, 2016.
- Rozaki, Abdur, dkk., Prakarsa Desa dan Otonomi Desa, Yogyakarta: IRE Press, 2005.
- Santoso, L., Model Pengelolaan Tanah Kas Desa yang Berkelanjutan, Yogyakarta: UGM Press, 2023.
- _____, Hukum Aset Desa dan Tanah Kas Desa, Bandung: Refika Aditama, 2018.
- Satrio, J., Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya, Bandung: Alumni, 1993.
- Setiawan, R., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung: Bina Cipta, 1982.
- _____, Hukum Perikatan, Bandung: Binacipta, 1992.
- Soekanto, S., Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2005.
- Soeprapto, R., Sejarah Hukum Agraria Desa di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers, 2022.
- Solekhan, Moch., Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas, Malang: Setara Press, 2012.
- Subekti, R., Aneka Perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermassa, 1987.
- _____, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Balai Pustaka, 2014.
- Surianingrat, Bayu, Pemerintahan Administrasi Desa dan Kelurahan, Cetakan Ketiga, Jakarta: Aksara Baru, 1985.

- Suryono, Leli Joko, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia, Yogyakarta: LP3M UMY, 2014.
- Sutisna, Dinamika Pengelolaan Tanah Kas Desa di Wilayah Pesisir Indramayu, Bandung: Refika Aditama, 2023.
- Syamsudin, M., Mahir Meneliti Permasalahan Hukum, Jakarta: Pranada Media Group, 2021.
- Thamrin, M., Variasi Penguasaan Tanah Kas Desa di Indonesia, Yogyakarta: UGM Press, 2022.
- Wibowo, D., Hukum Agraria Desa: Teori dan Praktik, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022.
- Widjaja, Anton Wachidin, Pemerintahan Desa dan Administrasi Desa, Cetakan Pertama, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- _____, Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1548–1600.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 juncto Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.
- Peraturan Menteri Desa, PDT, dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2021.
- Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.
- Perda DIY Nomor 5 Tahun 1954 tentang Himpunan Peraturan-Peraturan Daerah DIY.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 juncto Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Desa.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

C. Internet

<https://bappedakabindramayu.com/>, publikasi tentang Tata Kelola Desa, diakses pada tanggal 16 November 2025, pukul 10.30 WIB.

<https://min.co.id/2022/10/27/kasus-lelang-tanah-kas-desa-bendahara-desa-babadan-akan-di-periksa-unit-tipikor-polres-indramayu/>, diakses pada tanggal 11 November 2025, pukul 13.00 WIB.

<https://setkab.go.id/revisi-pp-desa-marwan-gembira-status-pengelolaan-tanah-bengkok-kembali-ke-desa-2016>, diakses pada tanggal 10 Desember 2025, pukul 13.30 WIB.

D. Tesis

Agustina, Erika Putri, *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan*, Tesis, Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, UIN Sultan Agung, Semarang, 2022.

Fattahillah, Fahmi, *Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa Di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2016.

Hariyati Elok, *Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perusahaan Swasta Melalui Sewa Menyewa*, Tesis, Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, 2012.

Muslim, Arif Rifqi dan Busro, Achmad, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Wilayah Semarang Barat", *Notarius*, Vol. 5, No. 2, 2022.

Radja, Drasil, *Aspek Hukum Tanah Kas Desa Dalam Sistem UUPA dan Peranannya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Desa di Kabupaten Daerah Tingkat II Batang Hari Provinsi Jambi*, Thesis, Medan, 1997.

Rizal, Fiki Apriliawan, *Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Bengkulu Beserta Akibat Hukumnya Di Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara*, Tesis, Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2023.

Yuliasari, Euis, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Terhadap Tanah Kas Desa Yang Dilakukan Pemerintah Desa Pamengkang dan SMP Negeri 2 Mundu Kabupaten Cirebon*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang, 2022.

E. Jurnal

Sembiring, J. 2004. Pengelolaan Tanah Kas Desa. Widya Bhumi Vol. 16.

LAMPIRAN





