

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH
KEBUN DESA (STUDI KASUS TANAH KAS DESA KEPENUHAN
BARAT MULYA KECAMATAN KEPENUHAN)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Disusun Oleh :

MUHAMMAD ISA
NIM: 1935071

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM
2023**

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH
KEBUN DESA (STUDI KASUS TANAH KAS DESA KEPENUHAN BARAT
MULYA KECAMATAN KEPENUHAN)**

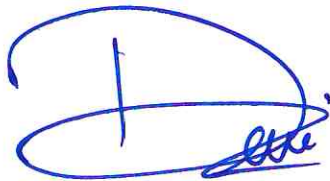
SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

PENYUSUN

**MUHAMMAD ISA
NIM : 1935071**

PEMBIMBING 1



**Dani Kurniawansyah, SH.M.Kn
NIDN. 1005118708**

PEMBIMBING 2



**Fitri Elfiani, SH.MH
NIDN. 1011039401**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM**

2023

LEMBAR PENGESAHAN HASIL UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Penguji pada
Tanggal 04 Bulan Juli Tahun 2023.

TIM PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dani Kurniawansyah, SH.M.Kn

 :

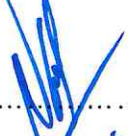
Sekretaris : Fitri Elfiani, SH.MH

 :

Penguji I : Almadison, SH.,MH.,CPLC.,CPCLE

 :

Penguji II : Dr. H. Noprizal, LC.,MH

 :

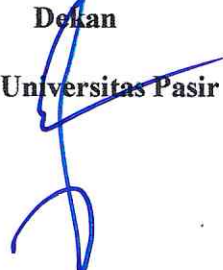
Penguji III : Siska Amelia, SH.,MH

 :

Mengetahui,

Dekan

Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian


(Rise Karmilia, SH.MH.)

NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : MUHAMMAD ISA
NIM : 1935071
Program Kekhususan : Hukum Perdata
No. Telp./Hp : +62 812-6851-5555
Judul Skripsi : TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN
SEWA MENYEWA TANAH KEBUN DESA
(STUDI KASUS TANAH KAS DESA
KEPENUHAN BARAT MULYA KECAMATAN
KEPENUHAN)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan sepengetahuan saya skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila dikemudian hari skripsi ini hasil karya ilmiah/skripsi orang lain (plagiat), maka saya siap untuk dibina dan melakukan perbaikan kembali.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Maka apabila pernyataan ini tidak benar. Maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan fakultas.

Pasir Pengaraian, 10 Juli 2023



MUHAMMAD ISA

NIM : 1935071

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah dan puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas segala nikmat dan rahmat-Nya, telah memberikan kekuatan lahir dan bathin kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini dengan judul: “TINJAUAN TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA TANAH KEBUN DESA (STUDI KASUS TANAH KAS DESA KEPENUHAN BARAT MULYA KECAMATAN KEPENUHAN)”, untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.

Dalam melakukan penulisan Skripsi ini Penulis mengucapkan terima kasih banyak yang tidak terkira, yang senantiasa memberikan bantuan, dorongan, motivasi serta bimbingan dari berbagai pihak, sehingga terselesainya penulisan Skripsi ini. Kemudian dari pada itu Penulis tidak lupa menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Hardianto, MPd. selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang memberikan kesempatan kepada Penulis untuk menimba ilmu di Universitas Pasir Penngaraian.
2. Bapak Zulkifli, SH.,MH.,C.L.A selaku Wakil Rektor I yang telah memberikan saran dan arahan dalam pelaksanaan penelitian ini dari awal hingga selesai.

3. Ibu Rise Karmilia, SH.MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan dan pelayanan selama ini kepada Penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
4. Bapak Almadison, SH.,MH.,CPLC.,CPCLE sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
5. Bapak Dani Kurniawansyah, SH.M.Kn selaku Pembimbing 1 yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk membimbing, memberikan pengarahan serta petunjuk kepada penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.
6. Ibu Fitri Elfiani, SH.MH selaku Pembimbing 2 yang di tengah-tengah kesibukan dalam menjalankan aktivitasnya senantiasa meluangkan waktu, memberikan perhatian, bimbingan dan saran serta kritikan yang sangat bermanfaat bagi penulis.
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang selama ini telah banyak memberikan berbagai ilmu pengetahuan kepada Penulis.
8. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian yang selama ini telah banyak memberikan kemudahan administrasi kepada Penulis.
9. Bapak Kepala Desa Kepenuhan Barat Mulya beserta seluruh staff, yang telah memberikan kesempatan dan izin kepada penulis sehingga penulis dapat melakukan pengumpulan data dan menyelesaikan penelitian ini.

10. Untuk orang tua keluarga dan anak-anakku tercinta atas do'a dan dukungannya dalam memberikan nasehat dan dukungan serta bantuan baik moril maupun dalam bentuk materil.
11. Serta kepada seluruh teman-teman seperjuangan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
12. Dan semua rekan-rekan penulis yang telah banyak memberikan bantuan, pendapat, informasi dan dorongan semangat sehingga penulis termotivasi untuk menyelesaikan Skripsi ini, dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah turut membantu Penulis dalam menyelesaikan Penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan/penyusunan Skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknik penulisan, maka untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan Skripsi ini.

Semoga Skripsi ini dapat memberi manfaat kepada Penulis dan kepada setiap pembaca, Aamiin.

Pasir Pengarain, Juli 2023

PENULIS

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....ii

HALAMAN PENGESAHAN.....iii

HALAMAN PENGESAHAN HASIL UJIAN SKRIPSIiv

KATA PENGANTAR..... v

DAFTAR ISI.....viii

DAFTAR TABEL..... x

DAFTAR GAMBAR..... xi

ABSTRAKxii

ABSTRACT..... xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah 1

1.2 Rumusan Masalah..... 10

1.3 Tujuan Penelitian 10

1.4 Manfaat Penelitian 11

1.5 Batasan Masalah 11

1.6 Sistematika Pembahasan..... 12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian 14

2.2 Tinjauan tentang Perjanjian Sewa Menyewa..... 24

2.3 Tinjauan tentang Waktu Suatu Perjanjian..... 28

2.4 Asas-asas Perjanjian	30
2.5 Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah	34
2.6 Pengertian Tanah Kas Desa	39
2.7 Pengelolaan Tanah Kas Desa.....	44
2.8 Tinjauan Bentuk Pemanfaatan Tanah Kas Desa.....	51

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	65
3.2 Lokasi Penelitian.....	65
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian	66
3.4 Alat Pengumpulan Data	68
3.5 Teknik Analisis Data	68
3.6 Metode Penarikan Kesimpulan.....	69

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kebun Desa Kepenuhan Barat Mulya Kecamatan Kepenuhan	70
4.2 Kedudukan Hukum Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Setelah Pengambilan Tanah Kas Desa Oleh Pemerintah Desa	76

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	86
5.2 Saran	87

DAFTAR KEPUSTAKAAN	89
---------------------------------	-----------

LAMPIRAN.....	94
----------------------	-----------

Tabel 3.1 Populasi dan Sampel	67
--	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Lokasi Desa Kepenuhan Barat Mulya	57
Gambar 3.2	Susunan Organisasi Pemerintah Desa Kepenuhan Barat Mulya.....	63
Gambar 3.3	Susunan Organisasi Badan Permusyawaratan Desa (BPD) Kepenuhan Barat Mulya	64
Gambar 4.1	Prosedur Menyewakan Tanah Kas Desa Kepenuhan Barat Mulya	73

ABSTRAK

Perjanjian merupakan salah satu pihak mengikatkan dirinya dengan memberikan pelayanan atau jasa atas suatu benda kepada pihak lainnya dengan waktu dan harga sewa ditentukan berdasarkan komitmen masing-masing. Hubungan hukum dalam suatu perjanjian menjadi catatan peneliti untuk menelaah sebuah kasus berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah kas Desa Kepenuhan Barat Mulya berupa kebun sawit seluas (2 Ha) yang terletak di Desa Kepenuhan Barat Mulya Kecamatan Kepenuhan. Jenis, penelitian ini observasional dengan menggunakan metode survei. Penulis langsung terlibat dalam penelitian ini dengan melakukan pengumpulan data di lapangan melalui wawancara sebagai alat pengumpulan data. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif, Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah kebun desa dilakukan dengan beberapa tahapan yaitu, calon penyewa mendatangi pemerintahan desa. Selanjutnya calon penyewa membuat proposal dan mempresentasikan nantinya di hadapan Kepala Desa dan Ketua BPD. Kemudian dari proposal yang masuk pihak desa mencari nilai pembanding dan menentukan nilai sewa dan bila sudah didapati nilai dan penyewa yang cocok maka dibuatkanlah kontrak perjanjian. Kedudukan hukum sewa-menyewa tanah kas di Desa Kepenuhan Barat Mulya dapat dijelaskan bahwa antara pihak sepakat untuk saling mengikatkan dirinya berupa perjanjian tertulis. Sesuai dengan perjanjian kontrak pada kebiasaan di Desa Kepenuhan Barat Mulya, dan sejalan dengan pasal 5 ayat 1 isi perjanjian kontrak menyatakan bahwa berakhirnya perjanjian bilamana tujuan perjanjian telah tercapai.

Kata Kunci: *Perjanjian, Sewa Menyewa, Tanah Kas Desa.*

ABSTRACT

The agreement is where one party binds itself by providing services for an object to another party with a time and rental price determined based on their respective commitments. The legal relationship in an agreement is the record of the researcher to examine a case related to the implementation of the treasury lease agreement for the village treasury of Kepenuhan Barat Mulya District in the form of an oil palm plantation covering an area of (2 Ha). This type of observational research using survey methods. The author was directly involved in this research by collecting data in the field through interviews as a data collection tool. The results showed that the implementation of renting village garden land was carried out in several stages, namely, prospective tenants visited the village government. Next, the prospective tenant makes a proposal and later presents it before the Village Head and BPD Chair. Then from the proposal that comes in, the village seeks a comparison value and determines the rental value and when the appropriate value and tenant is obtained, a contract agreement is drawn up. The legal position of cash land leases in the village of Kepenuhan Barat Mulya can be explained that the parties are bound to bind themselves to each other in the form of a written agreement. In accordance with the customary contract agreement in the village of Kepenuhan Barat Mulya, and in line with Article 5 paragraph 1, the contents of the contract agreement state that the agreement ends when the purpose of the agreement has been achieved.

Keywords: *Agreement, Renting, Village treasury land.*