

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain, yang dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Subjek dari perjanjian adalah para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Sedangkan objeknya adalah benda yang akan diperjanjikan oleh para pihak.

Sewa menyewa dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa perjanjian dimana pihak satu mengikatkan kepada pihak lainnya untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang selama waktu tertentu dan membayar suatu harga yang disanggupinya.

Syarat sahnya perjanjian sewa menyewa seperti perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sahnya suatu perjanjian adalah terdapat kata sepakat antara pihak satu dengan pihak lainnya, kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Tidak terpenuhi salah satu dari syarat sahnya perjanjian mengakibatkan batal suatu perjanjian tersebut.

Subjek dari perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Para pihak dalam sewa menyewa memiliki hak dan kewajiban. Pihak yang menyewakan memiliki hak menerima uang sewa dari si penyewa dan kewajibannya untuk menyerahkan objek yang akan disewakan dan memelihara objek tersebut sebelum diserahkan . Pihak yang menyewa berhak untuk mendapatkan objek perjanjian sewa menyewa dan berkewajiban membayar sewa. Dan objek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda dan harga yang telah disepakati.

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, pemerintah desa adalah Kepala Desa atau nama lain dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Di suatu desa memiliki aset desa yang dapat digunakan untuk kepentingan umum dan menunjang kesejahteraan bagi masyarakat.

Pemerintah Desa telah mengatur mengenai pemanfaatan dan pengolahan tanah kas desa. Tanah Kas Desa adalah tanah milik Negara yang diserahkan kepada Desa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan Desa. Tanah kas desa dapat disewa oleh masyarakat baik perseorangan atau badan hukum maupun badan usaha. Tanah kas desa merupakan salah satu aset desa. Aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban APBN, atau diperoleh lainnya yang sah seperti dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Desa.

Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa mengatakan bahwa jenis aset desa terdiri dari kekayaan asli desa, kekayaan desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN, kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan, kekayaan desa diperoleh sebagai pelaksanaan perjanjian, hasil kerja sama desa dan kekayaan desa yang berasal dari diperoleh lain dengan sah.

Kepala Desa menjadi pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa. Kepala Desa juga memiliki wewenang dan tanggung jawab atas pengelolaan aset desa. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa mengatakan Kepala Desa mempunyai wewenang dan tanggung jawab sebagai berikut

1. Menbuat kebijakan mengenai pengelolaan aset desa,
2. Memilih petugas untuk mengatur aset desa,
3. Menetapkan penggunaan, pemindahtanganan atau pemanfaatan aset desa, dan
4. Mengajukan dan menyetujui pemindahtanganan, pemanfaatan dan/atau penghapusan aset desa yang berupa tanah, bangunan atau selain itu melalui musyawarah desa.

Pengelolaan tanah kas desa dengan cara pemanfaatan aset desa. Pemanfaatan aset desa dapat dilaksanakan sepanjang tidak digunakan langsung untuk kepentingan penyelenggaraan Pemerintah Desa. Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang

Pengelolaan Aset Desa mengatakan bahwa bentuk dari pemanfaatan aset desa adalah sewa, pinjam pakai, kerjasama dan bangun serah guna.

Pemanfaatan tanah kas desa menggunakan bentuk sewa. Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa mengatakan bahwa pemanfaatan aset desa dengan bentuk sewa tidak boleh merubah status kepemilikan aset desa. Jangka waktu sewa paling lama 3 tahun dan dapat diperpanjang. Hasil dari pemanfaatan aset desa merupakan pendapatan desa.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut

1. Bagaimana legalitas perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banguntapan dengan CV. Jati Putra?
2. Bagaimana penyelesaian dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banguntapan dengan CV, Jati Putra?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah

1. Tujuan Objektif
  - a. Untuk mengetahui legalitas perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banguntapan dengan CV. Jati Putra.

b. Untuk mengetahui penyelesaian dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banguntapan dengan CV. Jati Putra.

## 2. Tujuan Subjektif

Tujuan Subjektif dalam penelitian ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menempuh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah

1. Hasil dari penelitian dapat memberikan pengetahuan dan informasi bagi masyarakat tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.
2. Sebagai referensi bagi individu atau kelompok tentang perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.