

**PRAKTEK SEWA MENYEWA  
DALAM PENGELOLAAN TANAH KAS DESA**  
**(Studi Kasus di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

**SHELINTYA NUR AULIA PERTIWI**

21103040044

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

2025

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Perihal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

di-

Yogyakarta

**Assalamualaikum Wr. Wb**

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Shelintya Nur Aulia Pertiwi

NIM : 21103040044

Prodi : Ilmu Hukum

Judul : Analisis Praktek Sewa Menyewa Dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa  
(Studi Kasus di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten  
Ponorogo)

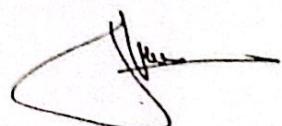
Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu atau dalam Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

**Wassalamualaikum Wr. Wb**

Yogyakarta, 27 Februari 2025

Pembimbing



Iswantoro, S.H., M.H.  
19661010 199202 1 001

## PENGESAHAN TUGAS AKHIR



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-298/Un.02/DS/PP.00.9/03/2025

Tugas Akhir dengan judul

: ANALISIS PRAKTEK SEWA MENYEWA DALAM PENGELOLAAN TANAH KAS DESA (STUDI KASUS DI DESA PLUNTURAN, KECAMATAN PULUNG, KABUPATEN PONOROGO)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SHELINTYA NUR AULIA PERTIWI  
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040044  
Telah diujikan pada : Selasa, 04 Maret 2025  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang



Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 67ced1a6d08df



Pengaji I

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 67ca72f8504e6



Pengaji II

Salwa Faeha Hanim, S.H., M.H  
SIGNED

Valid ID: 67ce508780d9f



Yogyakarta, 04 Maret 2025

UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 67cfa0aecf71b

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PUSTAKA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shelintya Nur Aulia Pertwi

NIM : 21103040044

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi Saya yang berjudul "Analisis Praktek Sewa Menyewa Dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo)" adalah asli hasil karya atau laporan penelitian yang Saya lakukan sendiri bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 5 Februari 2025

Saya yang menyatakan,



Shelintya Nur Aulia Pertwi

21103040044

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **ABSTRAK**

Desa Plunturan menjadi salah satu desa dengan kebaruan kebijakan mengenai pengelolaan aset desa dengan menyewakan tanah bengkok kepada perangkat desa sebagai tunjangan penghasilan dan tanah non-bengkok kepada masyarakat umum. Ditinjau dari peraturan mengenai pengelolaan aset desa ditemukan adanya inkonsistensi mengenai ketentuan bentuk perjanjian. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2017 tidak mengisyaratkan bahwasanya perjanjian harus dilakukan secara tertulis sedangkan dalam Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 37 Tahun 2019 mengisyaratkan bahwa perjanjian dilakukan secara tertulis. Padahal didalam hukum perdata dikenal dengan adanya asas kebebasan berkontrak dan syarat klausul yang halal yang berarti perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan, kesesuaian dan ketertiban umum sebagai syarat sah objektif perjanjian, dimana akibat dari ketidakpemenuhan terhadap syarat tersebut adalah perjanjian batal demi hukum.

Penelitian ini menggunakan teori perjanjian, asas konflik norma, dan teori perlindungan hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara yang dilakukan dengan kepala desa Plunturan sebagai perwakilan pemerintah desa selaku pihak yang menyewakan dan beberapa narasumber sebagai penyewa. Analisis data menggunakan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan sewa tanah kas desa di Desa Plunturan tidak ditemukan faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keberlakuan suatu perjanjian seperti unsur kekhilafan, paksaan, penipuan, penyalahgunaan keadaan dan kekeliruan serta pelaksanaan sewa tanah kas desa telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dan syarat sah perjanjian. Meskipun terdapat inkonsistensi peraturan yang mengatur tentang ketentuan bentuk perjanjian sewa, namun inkonsistensi tersebut dapat diselesaikan menggunakan asas konflik norma sehingga perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Plunturan dapat dikatakan tetap berlaku. Dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa di Desa Plunturan ditemukan adanya perlindungan hukum represif yakni berupa kebijakan pemerintah desa Plunturan mengenai ketentuan masa atau waktu sewa yang didasarkan pada masa panen, serta apabila dikemudian hari terdapat sengketa yang timbul maka dapat dilakukan upaya penyelesaian sengketa dengan jalur litigasi atau non-litigasi.

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

## **ABSTRACT**

*Plunturan Village is one of the villages with a new policy regarding village asset management by renting crooked land to village officials as an income allowance and non-crooked land to the general public. Judging from the regulations regarding the management of village assets, it was found that there was a contradiction in the regulations, where the Regulation of the Minister of Home Affairs Number 1 of 2017 did not indicate that the agreement must be carried out in writing, while the Ponorogo Regent Regulation Number 37 of 2019 indicated that the agreement was carried out in writing. In fact, in civil law, it is known for the principle of freedom of contract and the condition of halal clauses as the objective conditions of the agreement, where the result of non-fulfillment of these conditions is an agreement null and void.*

*This research uses the theory of agreements, the principle of conflict of norms, and the theory of legal protection. This study uses empirical law research methods. The data collection technique used an interview method conducted with Mr. Dwi Bintoro (Head of Plunturan Village). Data analysis using qualitative analysis methods*

*The result of this study is that the implementation of village treasury land lease in Plunturan Village was not found to be factors that can affect the validity of an agreement such as elements of negligence, coercion, fraud, abuse of circumstances and mistakes and the implementation of village treasury land lease has fulfilled the principle of freedom of contract and the legal conditions of the agreement. Although there are conflicts in regulations regulating the provisions of the form of lease agreements, these conflicts can be resolved using the principle of normative conflict so that the village treasury land lease agreement in Plunturan Village can be said to remain valid. In the implementation of village treasury land lease in Plunturan Village, it was found that there is repressive legal protection, namely in the form of Plunturan village government policy regarding the provisions of the lease period or time based on the harvest period, and if in the future there is a dispute that arises, efforts can be made to resolve the dispute through litigation or non-litigation.*

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

## MOTTO

*Pelaut yang hebat tidak pernah lahir dari laut yang tenang*

~ Franklin D. Roosevelt

*Hidup yang tidak diperjuangkan adalah hidup yang tidak pernah dimenangkan*

~ Sutan Sjahir



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya haturkan kepada Allah SWT, sebagai wujud rasa syukur atas nikmat yang telah diberikan kepada penyusun.

Untuk kedua orang tua yang InsyaAllah bangga kepada keempat anaknya

Dan untuk yang tersayang adek Nimas Ayu, adek Dewananda Kresna,

dan adek Akhtar Prabu



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun panjatkan atas kehadirat Allah SWT yang selalu melimpahkan nikmat dan hidayah sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **”Analisis Praktek Sewa Menyewa Dalam Pengelolaan Tanah Kas Desa (Studi kasus di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo)** guna pemenuhan syarat untuk memperoleh gelar sarjana. Tidak lupa sholawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umatnya dari jaman jahiliyah menuju jaman kebenaran dengan penuh harapan atas syafaatnya di yaumul akhir.

Penyusun menyadari bahwa skripsi yang telah disusun jauh dari kesempurnaan. Harapan penyusun bahwa skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan adanya kritik serta saran guna sebagai bahan perbaikan bagi penyusun.

Adapun penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari adanya bantuan, bimbingan serta dukungan dari pelbagai pihak. Dengan segala kerendahan hati penyusun menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang turut membantu, khususnya kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Noorhaidi, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.

3. Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
4. Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H selaku dosen pembimbing akademik serta dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan arahan serta bimbingan kepada penyusun selama proses penyusunan skripsi.
6. Segenap staf Pengajar/Dosen yang telah memberikan pembelajaran serta ilmu yang bermanfaat sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
7. Segenap keluarga penyusun, Bapak Dwi Bintoro dan Ibu Yayuk Nurdiaستutik, Adek Nimas, Adek Kresna, Adek Prabu, Mbah Bikan, Mbah Istrini, Mbah Sulastri, dan Alm. Mbah Wakiran.
8. Rekan Komunitas Peradilan Semu (KPS) UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah menerima dan memberikan pengalaman serta ilmu yang sangat berharga bagi penyusun.
9. Rekan Magang Bawaslu Kota Yogyakarta 2024 Raihan Nafis, Deka Rastra, Rian Pratama, Ilham Fathkurrizqi, Alvino Rifat, Andrinri Putri, Dea Fika, Hanum Tsuroyya, dan Rakhami Amelia yang telah memberikan pengalaman yang sangat berharga.
10. Teman terkhusus yang tidak dapat penyusun sebut namanya yang selalu menemani, menerima, mendengarkan, mendorong untuk menjadi lebih baik serta memberikan warna baru bagi kehidupan Penyusun.

11. Teman belajar, Fauzul Abid Libasuttaqwa dan Dwi Wahyu Priyodigdo yang selalu membantu dan mengarahkan Penyusun.
12. Rekan delegasi NMCC TRD VIII Fayza, Leli, Zahra, Vivi, Hamdani, Ikhwan, Nilam, Aulia, Nadya, Renaldi, Damar, Bhinta, Zendy, Fadhlana, dan Reza yang selalu mendorong Penyusun untuk selalu menjadi lebih baik.
13. Rekan KKN 251 Desa Paron Hana, Ulfah, Nugi, Nora, Nabila, Hanum, Fikri, Feby dan Ade yang telah menerima serta memberikan pengalaman berharga bagi Penyusun.
14. Rekan seperjuangan Rakhmi Amelia, Desy Safitri, Astryan Mayana, Mellisa, Ikhsanti, Dianyar, Angga dan teman-teman lain yang tidak dapat disebutkan oleh penulis yang selalu membersamai Penyusun.

Penyusun berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi ilmu pengetahuan hukum pada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, serta dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
Yogyakarta, 26 Februari 2025  
Penyusun,  
Shelintya Nur Aulia Pertiwi

## DAFTAR ISI

<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMPAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka .....	7
E. Kerangka Teori .....	10
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, SEWA MENYEWA, TANAH KAS DESA SERTA PERLINDUNGAN HUKUM .....</b>	<b>19</b>
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	19
1. Pengertian Perjanjian .....	19
2. Syarat sah perjanjian .....	20
3. Bentuk Perjanjian.....	23
4. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	25
5. Macam-Macam Perjanjian .....	28
6. Faktor yang mempengaruhi keberlakuan perjanjian .....	31
B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa .....	36
1. Subjek dan Objek Sewa Menyewa.....	37
2. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa .....	37
3. Berakhirnya Sewa Menyewa .....	38
D. Tinjauan Umum Tanah kas desa.....	41
1. Pengertian Tanah kas desa .....	41

2. Pengaturan Tanah kas desa.....	41
3. Pemanfaatan Tanah kas desa.....	42
E. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum .....	44
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	44
2. Macam-Macam Perlindungan Hukum.....	45
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PRAKTEK SEWA MENYEWA DALAM PENGELOLAAN TANAH KAS DESA .....</b>	<b>48</b>
A. Gambaran Umum Tentang Desa Plunturan.....	48
1. Sejarah Desa Plunturan .....	48
2. Letak Geografis.....	48
3. Keadaan Sosial.....	49
4. Pemerintahan.....	50
B. Pemanfaatan Tanah kas desa Plunturan.....	52
C. Kasus Posisi.....	54
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN TINJAUAN UMUM PRAKTEK SEWA MENYEWA DALAM PENGELOLAAN TANAH KAS DESA.....</b>	<b>56</b>
A. Analisis Praktek Sewa Menyewa Dalam Pengelolaan Tanah kas desa di Desa Plunturan, kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo .....	56
1. Praktek sewa menyewa ditinjau dari prosedur sewa.....	56
2. Praktek sewa menyewa ditinjau dari bentuk perjanjian.....	60
3. Praktek sewa menyewa ditinjau dari hak dan kewajiban sewa menyewa.....	63
4. Praktek sewa menyewa ditinjau dari syarat sah perjanjian.....	69
5. Pelaksanaan Sewa Menyewa ditinjau dari faktor-faktor yang memperengaruhi keberlakuan perjanjian .....	74
B. Analisis perlindungan hukum dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo .....	81
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>84</b>
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran .....	855

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Keterkaitan tanah dengan manusia dapat dilihat pada keberagaman manfaat serta pentingnya tanah bagi kehidupan manusia. Meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah yang tidak seimbang dengan ketersediaan tanah menjadikan tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi, sehingga mendorong adanya penguasaan individu terhadap tanah. Hal ini sesuai dengan pemikiran Ibnu Khaldun yang menyatakan bahwa adanya peningkatan penawaran menyebabkan suatu harga menjadi lebih tinggi.<sup>1</sup>

Pengaturan mengenai pertanahan di Indonesia secara tersurat dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dalam pasal tersebut diuraikan bahwasanya tanah menjadi salah satu kekayaan alam yang pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, atas dasar hak menguasai tersebut tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>2</sup>

Dalam hal pengelolaan tanah, pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwasanya Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk

---

<sup>1</sup> Moh Nasukaa, *Ekonomi Islam* (Jepara: UNISNU Press, 2021), hlm. 107

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 4

daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing<sup>3</sup> Pasal tersebut menyiratkan bahwa pengaturan mengenai pengelolaan tanah menjadi kewenangan pemerintah daerah.

Tanah kas desa menjadi salah satu kekayaan asli desa dengan pihak Pemerintah Desa sebagai pengelola selaku pemerintah daerah. Kepala desa menjadi pemegang kekuasaan sekaligus penanggung jawab dalam pengelolaan aset desa<sup>4</sup> Pelaksanaan sewa tanah kas desa menjadi salah satu bentuk upaya pengelolaan aset yang memberikan keuntungan bagi berbagai pihak, hal ini didasarkan terkandungnya nilai ekonomis tanah yang memberikan keuntungan bagi para pihak seperti dapat mengoptimalkan daya guna dan hasil guna aset desa serta meningkatkan pendapatan desa.

Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo menjadi salah satu desa dengan kebaruan kebijakan tentang pengelolaan tanah kas desa sebagai akibat dari adanya pembaruan peraturan. Desa Plunturan memiliki jumlah tanah kas desa sebanyak 39 ha<sup>5</sup> yang mana dapat diketahui hasil persewaan tanah kas desa memberikan sumbangan sebagai tambahan bagi pendapatan desa. Kebijakan mengenai pengelolaan tanah kas desa Plunturan terbagi menjadi dua fase yakni sebelum dan sesudah

---

<sup>3</sup> Pasal 14 ayat (2)

<sup>4</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 4 ayat (1)

<sup>5</sup> Wawancara dengan Dwi Bintoro, Kepala desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo, tanggal 30 September 2024

diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014. Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014, Desa plunturan mempergunakan tanah bengkok menjadi penghasilan tetap perangkat desa dikarenakan penghasilan bagi perangkat desa belum diberikan oleh negara/pemerintah melalui Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN)<sup>6</sup>

Namun dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, Penghasilan bagi kepala desa dan perangkat desa diberikan oleh negara melalui alokasi dana Desa (ADD) sebagai penghasilan tetap sedangkan tanah bengkok dipergunakan sebagai penghasilan tambahan bagi kepala desa dan perangkat desa, sehingga Pemerintah Desa Plunturan memperbaharui kebijakan dengan menyewakan tanah kas desa yang semula merupakan tanah bengkok sejumlah 38,887ha kepada perangkat desa sebagai tunjangan penghasilan kepala desa serta perangkat desa dan tanah kas desa yang tidak menjadi tanah bengkok disewakan kepada masyarakat dengan jangka waktu sewa selama satu tahun dan dapat diperbaharui setiap satu tahun dimana perjanjian dilakukan secara lisan.<sup>7</sup>

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Dwi Bintoro, Kepala desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo, tanggal 9 Maret 2024

<sup>7</sup> Wawancara dengan Dwi Bintoro, Kepala desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo, tanggal 9 Maret 2024

Dalam hukum perdata terdapat berbagai asas hukum yang berfungsi sebagai rasio dari peraturan perundang-undangan<sup>8</sup> salah satu asas tersebut adalah asas kebebasan berkontrak, makna dari asas ini adalah para pihak bebas dalam menentukan bentuk perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan<sup>9</sup> namun apabila dikaji berdasarkan peraturan yang mengatur tentang sewa tanah kas desa, didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Aset Desa sebagai landasan dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa, tidak menyiratkan secara jelas bahwa pelaksanaan sewa tanah kas desa dilakukan secara tertulis, melainkan hanya menyatakan isi atau pokok-pokok suatu perjanjian sehingga secara implisit dinyatakan bahwa perjanjian tidak wajib dilakukan secara tertulis, hal ini ditunjukkan tidak adanya frasa "ditetapkan dalam surat perjanjian" padahal bentuk pemanfaatan aset desa lain seperti pinjam pakai, kerjasama pemanfatan dan bangun guna serah yang terdapat dalam peraturan tersebut ditemukan adanya frasa "ditetapkan dalam surat perjanjian"

Sedangkan didalam Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 37 Tahun 2019 tidak secara jelas menyiratkan bahwa perjanjian harus dilakukan dalam bentuk tertulis namun dalam Pasal 14 ayat (2) dinyatakan bahwa

---

<sup>8</sup> Sunaryati Hartono, *Capita Selecta Perbandingan Hukum*, Alumni: Bandung. 1994. Hlm. 1994

<sup>9</sup> Said Aneke R dan Butje Tampu, "Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHPERDATA Pasal 1338" *Lex Privatum*: Vol VII, No. 4, 2020. Hlm. 89

“jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang” unsur sejak “ditandatangani perjanjian” secara implisit perjanjian sewa dilakukan dengan bentuk perjanjian tertulis.

Parameter sah dan tidaknya suatu perjanjian dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1320 Kuhperdata. Salah satu syarat tersebut yakni klausul yang halal, hal ini dimaksudkan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan atau ketertiban, syarat tersebut termasuk kedalam syarat objektif, sehingga ketidakpenuhan terhadap syarat ini akan berimplikasi pada perjanjian batal demi hukum<sup>10</sup>

Berdasarkan hasil pra penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka ditemukan adanya Inkonsistensi ketentuan bentuk perjanjian dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2017 dan Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 37 Tahun 2019, sehingga perlu dikaji mengenai kedudukan perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Plunturan mengingat adanya asas kebebasan berkontrak yang bermakna bahwa adanya kebebasan dalam menentukan bentuk perjanjian dengan batasan tidak melanggar dengan peraturan hukum, kepatuhan atau kebijakan publik dan adanya syarat sah perjanjian klausul yang halal dengan makna perjanjian tidak boleh melanggar undang-undang dengan akibat ketidakpenuhan terhadap

---

<sup>10</sup> Sumriyah, Djulaeka, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2022) hlm. 11

syarat tersebut berimplikasi pada dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian penulis tertarik untuk meneliti perjanjian sewa menyewa dengan judul **”Analisis Praktek Sewa Menyewa Dalam Pengelolaan Tanah kas desa (Studi Kasus di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo)**

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktek sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo?
2. Bagaimana perlindungan hukum dalam perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo?

## C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk menjelaskan praktek sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo
  - b. Untuk menjelaskan perlindungan hukum dalam perjanjian sewa tanah kas desa di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo
2. Kegunaan penelitian
  - a. Secara teoritis
    - 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan terkhusus yang berkaitan

- dengan praktek sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desa
- 2) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan referensi bacaan dalam mengembangkan dan meneliti lebih lanjut mengenai praktek sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desa
- b. Secara praktis
- 1) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah daerah dan instansi terkait dalam merumuskan kebijakan terkait praktek sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desa
  - 2) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan bagi masyarakat terkait praktek sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desa

#### D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka dipergunakan untuk membandingkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dengan penelitian-penelitian yang tercantum dalam karya ilmiah dengan pembahasan serupa yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, hal ini dimaksudkan untuk menghindari kesamaan dalam hal pembahasan maupun objek penelitian. Berdasarkan hasil telaah pustaka yang dilakukan oleh penulis, berikut karya-karya ilmiah yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, yaitu:

*Pertama*, jurnal yang berjudul “Implementasi Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun

2014 Tentang Desa (Studi Kasus di Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang)” karya Dita Yessy Restanti dan Binov Handitya<sup>11</sup> Perbedaan skripsi tersebut terletak pada fokus penelitian. Dalam jurnal ini hanya terfokus pengkajian terhadap Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa, sedangkan pada penelitian penulis mengkaji praktek sewa tanah kas desa di desa Plunturan tidak hanya terfokus pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa namun juga Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 dan Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 37 Tahun 2019 tentang tata cara pengelolaan aset desa.

*Kedua, Skripsi yang berjudul “Praktik Sewa-Menyewa Sawah Sisten Oyotan dan Tahunan di Dusun Pandes 1, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta Ditinjau Dari Hukum Islam” karya Nurul Istirofah*<sup>12</sup> Perbedaan skripsi ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis terdapat dalam fokus penelitian. Dalam skripsi ini terbatas pada pengkajian dari sudut pandang hukum islam seperti pemenuhan akad dari sudut pandang syariah rukun, syarat terbentuknya akad, syarat keabsahan akad, syarat berlakunya akibat hukum dan syarat mengikat akad sedangkan dalam penelitian ini

---

<sup>11</sup> Dita Yessy Restanti dan Binov Handitya, “Implementasi Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Studi Kasus di Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang)” *Rempal Jurnal Hukum*, No. 2, Vol. 2 (2023)

<sup>12</sup> Nurul Istirofah “ Praktik Sewa-Menyewa Sawah Sisten Oyotan dan Tahunan di Dusun Pandes 1, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta Ditinjau Dari Hukum Islam” Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga (2015)

terfokuskan pada pengkajian praktik sewa tanah kas dari sudut pandang hukum perdata terkhusus tinjauan dari prosedur sewa, bentuk perjanjian, hak dan kewajiban sewa menyewa dan keberlakuan perjanjian. Dengan teori yang dipergunakan dalam skripsi karya Nurul Istirofah adalah teori akad, teori akad ijarah dan teori akad mukhabarah. Sedangkan teori yang dipergunakan oleh penulis adalah teori perjanjian dan perlindungan hukum.

*Ketiga*, Jurnal yang berjudul “Pelaksanaan Ketentuan Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dihubungkan Dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap” karya S Silvi Faidatun Anifa, Enju Djuanda dan Yogi Muhammad Rahman.<sup>13</sup> Perbedaan skripsi tersebut dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis terletak pada landasan peraturan perundang-undangan yang digunakan. Dalam jurnal tersebut menggunakan Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis berlandaskan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 dan Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 37 Tahun 2019 serta dalam jurnal ini terbatas pada pengkajian kesesuaian dan ketidaksesuaian antara pelaksanaan sewa tanah kas desa dengan Peraturan Bupati Cilacap Nomor

---

<sup>13</sup> Silvi Faidatun Anifah dkk “Pelaksanaan Ketentuan Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dihubungkan Dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap” *Jurnal Pustaka Galuh Justisi*, No. 2, Vol. 2 (2024)

133 Tahun 2022 sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis, tidak hanya mengkaji kesesuaian dan ketidaksesuaian antara pelaksanaan sewa tanah kas desa dengan Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 37 Tahun 2019. Namun juga terfokuskan pada pengkajian praktek sewa tanah kas dari dari sudut pandang hukum perdata terkhusus tinjauan dari prosedur sewa, bentuk perjanjian, hak dan kewajiban sewa menyewa dan keberlakuan perjanjian, faktor-faktor yang mempengaruhi keberlakuan suatu perjanjian serta perlindungan hukum dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa.

#### E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan kumpulan konsep-konsep, teori-teori, pandangan-pandangan serta temuan-temuan terkait dengan permasalahan penelitian.

##### **Teori perjanjian**

Pada penelitian dipergunakan teori perjanjian, hal ini didasarkan pada adanya perjanjian yang menjadi bagian dari praktek sewa menyewa sebagai objek penelitian penulis.

Perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum<sup>14</sup>. Ketentuan mengenai perjanjian telah diatur didalam KUHPerdata. Di dalam pasal 1313 KUHPerdata dinyatakan bahwasanya persetujuan adalah suatu

---

<sup>14</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 97-98

perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>15</sup>

Keabsahan suatu perjanjian dapat diukur melalui terpenuhinya syarat sah perjanjian, hal ini dikarenakan tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian dapat menjadikan perjanjian batal demi hukum atau perjanjian dapat dimintakan pembatalan<sup>16</sup> Mengenai syarat sah perjanjian dapat ditemukan didalam pasal 1320 KUHPerdata yakni kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; hal tertentu; klausul yang halal<sup>17</sup>

### **Teori Perlindungan Hukum**

Pada penelitian dipergunakan teori perlindungan hukum, hal ini didasarkan perlindungan hukum menjadi objek dari penelitian.

Perlindungan hukum diartikan sebagai tindakan memberikan perlindungan hak asasi manusia (HAM) kepada pihak yang dirugikan orang lain dengan tujuan agar masyarakat dapat menikmati hak-haknya yang telah diberikan oleh hukum<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

<sup>16</sup> Djulaeka, loc. Cit.hlm. 11

<sup>17</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320

<sup>18</sup> Satjipto Raharjo. *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-V, (Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000)

Perlindungan hukum terbagi dua macam, yakni:<sup>19</sup>

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif diartikan sebagai perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan mencegah terjadinya sebuah pelanggaran. Salah satu bentuk perlindungan hukum preventif adalah adanya sebuah peraturan perundang-undangan yang memiliki tujuan untuk mencegah adanya suatu pelanggaran serta memberikan batasan dalam melakukan suatu kewajiban

b. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif diartikan sebuah perlindungan akhir yang diberikan setelah terjadinya sengketa atau setelah adanya suatu pelanggaran, seperti denda, penjara dan hukuman tambahan

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang menganalisis serta mengkaji mengenai bekerjanya hukum didalam perilaku hukum individu maupun masyarakat<sup>20</sup> dengan sumber data berasal dari data primer yang diperoleh langsung dari

---

<sup>19</sup> Ibid

<sup>20</sup> Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Pamulang: UNPAM PRESSS, 2018) Hlm. 62

masyarakat<sup>21</sup> pada penelitian ini dilakukan secara langsung dengan menganalisis praktek sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desayang berada di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat pendekatan dalam penelitian ini adalah deskriptif, penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi mengenai suatu gejala.<sup>22</sup> Pada penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan praktek sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desa yang berada di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo.

## 3. Pendekatan Penelitian

Jenis pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian hukum yang berkaitan dengan implementasi ketentuan hukum pada peristiwa hukum

yang berada dalam masyarakat<sup>23</sup> Pada penelitian ini dilakukan analisa

**SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

<sup>21</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm.21

<sup>22</sup> Agus Rustamana, dkk, “Konsep Proposal Penelitian Dengan Jenis penelitian Kualitatif Pendekatan Deskriptif” *Sindoro Cendikia Pendidikan*, Vol. 5, No. 5, 2024

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), Hlm. 134

terhadap peraturan perundang-undangan atau *ius constitutum* terkait serta kenyataan dan fenomena peristiwa hukum yakni praktik sewa menyewa dalam pengelolaan tanah kas desayang berada di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo.

#### 4. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini membutuhkan data primer dan data sekunder yang mencangkup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier.

##### a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara yang dilakukan dengan kepala desa Plunturan, kecamatan pulung, kabupaten ponorogo periode tahun 2024 serta observasi terhadap data-data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis.

##### b. Data Sekunder

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sekunder sebagai bahan hukum penelitian, yakni sebagai berikut:

###### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa

7) Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 37 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa

8) Peraturan direktur jenderal kekayaan negara Nomor 5/KN/2018 Tentang tata cara permohonan dan dokumen persyaratan lelang dengan objek berupa hak menikmati barang

2) Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi buku, jurnal, skripsi dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier dalam penelitian ini meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum dan esiklopedia hukum.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

### a. Wawancara

Pengumpulan data menggunakan teknik wawancara merupakan pengumpulan data yang dilakukan melalui percakapan antara narasumber yang memberikan perspektif mengenai suatu hal yang dikaji kepada informan. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan narasumber kepala desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo.

### b. Studi kepustakaan

Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dilakukan dengan menganalisa berbagai sumber data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, jurnal, skripsi dan dokument-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

### c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data melalui dokumentasi dalam penelitian ini dilakukan selama penelitian dengan pengambilan gambar bersama narasumber.

## 6. Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan analisis kualitatif dengan menguraikan hasil analisa keseluruhan data yang didapat kedalam susunan paragraf.

## G. Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan yang akan digunakan dalam penulisan skripsi dengan judul "Analisis Praktek Sewa Menyewa Dalam Pengelolaan Tanah kas desa (Studi Kasus di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo) terbagi dalam beberapa bab yang tersusun sebagai berikut:

Bab *pertama*, merupakan bagian pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, merupakan bagian tinjauan umum, dalam penelitian ini terbagi menjadi 4 (empat) sub bab, pada sub bab pertama akan membahas terkait tinjauan umum tentang perjanjian, pada sub bab kedua akan membahas terkait tinjauan umum sewa menyewa, sub bab ketiga akan membahas terkait tanah kas desa, sub bab keempat akan membahas perlindungan hukum.

Bab *ketiga*, membahas terkait gambaran umum tentang Desa Plunturan, pemanfaatan tanah kas desa serta kasus posisi.

Bab *keempat*, membahas terkait hasil penelitian dan analisis mengenai praktek dan perlindungan hukum pada praktek sewa menyewa tanah kas desa di Desa Plunturan, Kecamatan Pulung, Kabupaten Ponorogo.

Bab *kelima*, membahas terkait penutup. Dalam bab ini diuraikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab

sebelumnya serta solusi, koreksi dan evaluasi atas permasalahan yang menjadi bahan penelitian.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan sewa tanah kas desa di Desa Plunturan dilakukan secara lisian dengan prosedur dimulai dengan tindakan dari calon penyewa mengutarakan kehendak untuk menyewa tanah kas desa kepada kepala desa, selanjutnya ditentukan mengenai ketentuan sewa tanah kas desa seperti harga sebesar Rp. 2000.000/10000 M<sup>3</sup>, jangka waktu sewa selama 3x masa panen dan pembayaran dilakukan diawal sewa, selanjutnya diikuti dengan pembayaran yang dilakukan kepada bendahara desa. Dalam praktek sewa tanah kas desa di Desa Plunturan tidak ditemukan adanya faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keberlakuan suatu perjanjian seperti unsur kekhilafan, paksaan, penipuan, penyalahgunaan keadaan dan kekeliruan serta pelaksanaan sewa tanah kas desa telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dan syarat sah perjanjian, meskipun terdapat inkonsistensi peraturan yang mengatur tentang ketentuan bentuk perjanjian sewa, namun inkonsistensi tersebut tidak mempengaruhi pemenuhan syarat sah perjanjian.
2. Dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa di Desa Plunturan ditemukan adanya perlindungan hukum represif berupa kebijakan

mengenai ketentuan masa atau waktu sewa yang didasarkan pada masa panen, serta apabila dikemudian hari terdapat sengketa yang timbul maka dapat dilakukan upaya penyelesaian sengketa dengan jalur litigasi atau non-litigasi.

## B. Saran

1. Bagi pemerintah desa perlu dilakukan perjanjian tertulis dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa, mengingat perjanjian tertulis dapat meminimalisir terjadinya sengketa serta apabila dikemudian hari terjadi suatu sengketa maka perjanjian tertulis dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di pengadilan
2. Bagi pemerintah desa perlu ditetapkan ketentuan mengenai sewa tanah kas desa dalam suatu peraturan desa sebagai peraturan tertulis, dengan adanya peraturan tertulis maka diharapkan dapat meminimalisir adanya sengketa atau penyimpangan
3. Bagi pemerintah daerah ponorogo dan kementerian dalam negeri perlu dilakukan penyelarasan antara Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 dan Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 37 Tahun 2019
4. Bagi pemerintah daerah ponorogo perlu dilakukan penyesuaian peraturan bupati agar tidak terjadi interpretasi yang menimbulkan tafsir yang berbeda
5. Bagi peneliti selanjutnya perlu pengkajian lebih lanjut mengenai praktik sewa tanah kas desa yang tidak hanya terfokuskan pada

hukum perdata namun juga terfokus pada hukum adat atau hukum kebiasaan.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabaran Notaris

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang

Pengelolaan Aset Desa

### **Buku**

Asyhadie, Zaeni *Hukum keperdataaan dalam perspektif hukum nasional KUH Perdata (BW), hukum islam dan hukum adat*, Jakarta: Rajawali Pers. 2018

Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Pamulang: UNPAM PRESSS, 2018

Djulaeka, Sumriyah, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2022

Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni. 1986

Hartono, Sunaryati, *Capaita Selecta Perbandingan Hukum*, Bandung: Alumni, 1994

- HS, salim dan Erlies Septiana Nurbani *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014
- Khairandy, Ridwan, *Iktikad baik dalam kebebasan berkontrak*, Jakarta; Program pasxa sarjana fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004
- Khasanah, Dian Dewi, dkk. *Hukum Perdata*. Banten: PT Sada Kurnia Pustaka. 2023
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: UPT Penerbitan Universitas Muhammadiyah Malang. 2013
- Margono, Suyud. *ADR (Alternative Dispute Resolution) & Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2004
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia* Yogyakarta: Liberty, 1985
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007
- Muhammad, Abdulkadir *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004
- Muhammad, Abdulkadir , *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 1992
- Nasuka, Moh, *Ekonomi Islam*, Jepara: UNISNU Press, 2021
- Purba, Hasim, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Ukraina: Sinar Grafik. 2020.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Azaz-azaz Hukum Perdata*, Sumur Bandung. 1995
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-V, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000
- Salle, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Makasar: CV. Social Politic Genius. 2019
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XVI, Jakarta: Intemasa, 1996
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XXI. PT. Intermasa, Jakarta, 2005

Thahir, dkk, *Buku Ajar Pengantar Hukum Indonesia*, Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia. 2024

### **Jurnal**

Anifah, Silvi Faidatun dkk “Pelaksanaan Ketentuan Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa Dihubungkan Dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap” dalam *Jurnal Pustaka Galuh Justisi*, No. 2, Vol. 2 (2024)

Anggraeny, Isdian dan Sholahuddin Al-Fatih “Kata Sepakat Dalam Perjanjian dan Relevansi Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi” dalam *Jurnal De Lega Lata*. Vol. 5 No. 1. 2020

Clarins, Sharon, “Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia”, dalam *Jurnal Dharmasiswa*, Vol. 1. 2022

R, Said Aneke dan Butje Tampu, “Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHPERDATA Pasal 1338” dalam *Jurnal Lex Privatum*: Vol VII, No. 4, 2020

Restanti, Dita Yessy dan Binov Handitya, “Implementasi Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (Studi Kasus di Desa Wonoyoso Kabupaten Semarang)” dalam *Rempal Jurnal Hukum*, No. 2, Vol. 2. 2023

Rustamana, Agus dkk, "Konsep Proposal Penelitian Dengan Jenis penelitian Kualitatif Pendekatan Deskriptif" dalam *Jurnal Sindoro Cendikia Pendidikan*, No. 5, Vol. 5, 2024

Sakti, Socha Tcefordin Indera dan Ambar Budhisulistyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli tanah Letter C di Bawah Tangan". Dalam *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, No. 1, 2020

Umar, Dhira Utari, *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata*" dalam *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VIII, No. 1. 2020

Widia, I Ketut dan I Nyoman Putu Budiartha, "Cacat Kehendak Sebagai Dasar Batalnya Perjanjian Dalam *Jurnal Kertha Wicaksana: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa*. Vol. 16. No. 1. 2022

### **Skripsi dan Tesis**

Erin, i Febranisa, "Perlindungan Hukum Terkait Pembayaran Upah Yang Mengalami Penundaan Terhadap tenaga Kerja Asing di PT. Rana Global Cikarang Kabupaten Bekasi Dalm Perspektif Hukum Ketenagakerjaan. Skripsi Universitas Pasundan, 2023.

Istirofah, Nurul " Praktik Sewa-Menyewa Sawah Sisten Oyotan dan Tahunan di Dusun Pandes 1, Wonokromo, Pleret, Bantul, Yogyakarta Ditinjau Dari Hukum Islam" Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga. 2015

Setiono, Rule of Law (*Supremasi Hukum*), Tesis Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Suraarta, 2004

**Lain-lain**

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1772 K/Pdt/2015

