

**PELAKSANAAN KETENTUAN PASAL 13 AYAT (4)
PERATURAN BUPATI CILACAP NOMOR 133 TAHUN 2022
TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DIHUBUNGKAN
DENGAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
BENGGOK DI DESA ADIMULYA KECAMATAN WANAREJA
KABUPATEN CILACAP**

Silvi Faidatun Anifah ^{*)}

Silvifaidatunanifah17@gmail.com

Enju Djuanda ^{*)}

enjujuanda@unigal.ac.id

Yogi Muhammad Rahman ^{*)}

yogi@unigal.ac.id

ABSTRACT

An agreement is binding on those who make it as long as it is made in accordance with applicable regulations, and the land lease agreement in Adimulya Village is based on the provisions of Article 13 paragraph (4) of Cilacap Regent Regulation Number 133 of 2022 concerning Village Asset Management in relation to the Lease Agreement of Bengkok Land in Adimulya Village, Wanareja District, Cilacap Regency. The problem in this thesis is the implementation of Article 13 Paragraph (4) of Cilacap Regent Regulation Number 133 of 2022 concerning Village Asset Management in relation to the Lease Agreement of Bengkok Land in Adimulya Village, Wanareja District, Cilacap Regency. The obstacles that arise and the efforts made in the implementation of Article 13 Paragraph (4) of Cilacap Regent Regulation Number 133 of 2022 concerning Village Asset Management in relation to the Lease Agreement of Bengkok Land in Adimulya Village, Wanareja District, Cilacap Regency. The research method used is descriptive, which is a type of research method that systematically describes and interprets the facts and characteristics of the object and subject being studied. The research method used is normative juridical, which is a legal research conducted by examining library materials or secondary data as the basic material to be researched by conducting an analysis of regulations and literature related to the problems being studied. The implementation of Article 13 Paragraph (4) of Cilacap Regent Regulation Number 133 of 2022 concerning Village Asset Management in relation to the lease agreement of bengkok land in Adimulya Village, Wanareja District, Cilacap Regency has not been properly implemented because the lease agreement was conducted orally, making it difficult for both parties to obtain clear legal certainty. The lease agreement was also carried out for four consecutive years,

^{*)} Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh

* Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

* Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

which is not in accordance with the provisions of Article 13 Paragraph (4) of Cilacap Regent Regulation Number 133 of 2022 concerning Village Asset Management, which states that the lease period for bengkok land is one year. The obstacles are as follows: a. The agreement was conducted orally. b. The poor economic condition of Mr. Sarijo. c. The lack of strong regulations regarding the lease of bengkok land in the village government environment. d. The familial system and mutual trust between the lessor, Mr. Masdin, and the lessee, Mr. Sarijo. The efforts made are as follows: a. Socializing the applicable regulations from the village to the lessee and holding discussions between the village head and Mr. Sarijo as the lessee. b. Inventorying data on the bengkok land leased by the village head to Mr. Sarijo, including the name of the cultivator, land area, and location of the bengkok land. c. The village informs Mr. Sarijo as the lessee of the applicable regulations regarding the lease period of the bengkok land. The author's suggestion is that the lease agreement should be made in writing to ensure strong legal certainty for the common good.

Keywords: *Agreement, Lease, Village Assets*

ABSTRAK

Bahwasanya suatu perjanjian berlaku mengikat kepada mereka yang membuatnya selama perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok Desa Adimulya berdasarkan 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. Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah tentang 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. Kendala-kendala yang terjadi serta upaya yang dilakukan dalam 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. Metode penelitiannya adalah penelitian deskriptif yaitu jenis metode penelitian yang menggambarkan dan menginterpretasi objek secara sistematis fakta dan karakteristik objek dan subjek yang diteliti secara tepat. Sedangkan metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Bahwa 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 adalah belum dilaksanakan sebagaimana mestinya karena perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara lisan yang mengakibatkan sulit bagi kedua belah pihak untuk mendapat kepastian hukum yang jelas. Perjanjian sewa menyewa tersebut juga dilaksanakan selama 4 (empat) tahun berturut-turut, sehingga tidak sesuai dengan bunyi Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Aset Desa yang menyebutkan bahwa jangka waktu persewaan tanah bengkok adalah selama 1 (satu) tahun. Bahwa yang menjadi kendala adalah sebagai berikut : a. Perjanjian tersebut dilaksanakan secara lisan. b. Keadaan perekonomian Bapak Sarijo yang kurang mampu. c. Kurang kuatnya peraturan mengenai sewa menyewa tanah bengkok di lingkungan pemerintah desa. d. Sudah melekatnya sistem kekeluargaan dan sikap saling percaya antara pihak yang menyewakan yaitu Bapak Masdin dengan pihak penyewa yaitu Bapak Sarijo. Upaya yang dilakukan adalah sebagai berikut: a. Sosialisasi tentang peraturan yang berlaku dari pihak desa kepada pihak penyewa tanah serta musyawarah antara pihak kepala desa dan pihak Bapak Sarijo selaku penyewa tanah. b. Penginventarisasian data tanah bengkok yang disewakan oleh pihak kepala desa kepada Pak Sarijo, berupa nama penggarap, luas tanah, serta lokasi tanah bengkok tersebut. c. Pihak desa menyampaikan peraturan yang berlaku terkait masa Sewa tanah bengkok kepada Pak Sarijo selaku pihak penyewa. Saran dari penulis hendaknya perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat secara tertulis agar dapat menjamin kepastian hukum yang kuat demi kebaikan bersama.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Aset Desa

I. Pendahuluan

Pengelolaan aset desa menurut Pasal 3 Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Oleh karena itu, lingkup pengelolaan aset desa meliputi perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.

Dalam penyelenggaraannya, desa memiliki aset desa yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan dan menunjang kesejahteraan masyarakat. Salah satu dari aset tersebut adalah tanah desa. Tanah desa dibagi terdiri dari Tanah Kas Desa, Tanah Bengkok atau Lungguh, dan Tanah Pengarem-arem. Tanah kas desa adalah bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintah desa. Tanah bengkok atau lungguh adalah bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk tambahan penghasilan kepala desa dan perangkat desa. Tanah pengarem-arem adalah tanah yang diberikan untuk kepala desa ataupun perangkat desa yang sudah berhenti dari masa jabatannya. Tanah bengkok atau lungguh yang dipergunakan untuk tambahan penghasilan bagi kepala desa dan perangkat desa dapat dimanfaatkan dengan cara digarap sendiri maupun disewakan.

Dalam perjanjian sewa menyewa diatur pada Bab VII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berjudul “Tentang Sewa Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Definisi perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”¹⁾

¹⁾ Intansari Anggita Isty. 2019. *Buku Pembelajaran Contract Drafting*. Ponorogo: Myria Publisher. hlm. 42. Diakses tanggal 10 Oktober 2023. Doi: <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1407 &context=notary>

Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara lisan tanpa ada hitam di atas putih, sehingga sulit bagi kedua pihak untuk mendapatkan kepastian hukum yang kuat. Hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 14 ayat (3) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, sekurang-kurangnya memuat:

- a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- b. Objek perjanjian sewa;
- c. Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu;
- d. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
- e. Hak dan kewajiban para pihak;
- f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
- g. Persyaratan lain yang dianggap perlu.”

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana diuraikan di atas kiranya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap belum dilaksanakan sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa metode untuk membantu menganalisa agar dapat memahami serta mampu menyelesaikan permasalahan dari kesenjangan antara teori atau aturan yang berlaku dengan kenyataan.

Metode penulisan yang dilakukan penulis adalah Deskriptif analitis adalah metode dengan cara menganalisis data yang diteliti dengan memaparkan data-data tersebut kemudian diperoleh kesimpulan.²⁾

Sedangkan metode pendekatan yang digunakan penulis adalah metode “yuridis normatif” yaitu penelitian hukum dengan menggunakan cara

²⁾ [Suharsimi](#) Arikunto. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta:PT Rineka Cipta. hlm.51

mengadakan penelitian terhadap bahan pustaka atau yang disebut bahan data sekunder berupa hukum positif³⁾.

Dalam mengumpulkan bahan-bahan dan data-data, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Studi Kepustakaan (*Library Reseach*), yaitu mengumpulkan data-data dan bahan yang meliputi :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari bahan yang bersumber pada Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa dihubungkan dengan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang diambil dari buku-buku literatur yang didalamnya mengandung hal-hal yang dapat dijadikan referensi untuk pembahasan permasalahan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang dapat menjelaskan tentang makna dan arti dan makna dari istilah-istilah dan pengertian-pengertian yang diteliti antara lain kamus, majalah, koran dan lain-lain.

2. Studi Lapangan (*Field Research*), yaitu terdiri dari sebagai berikut :

a. Observasi lapangan yaitu metode pengumpulan data melalui pengamatan langsung atau peninjauan secara cermat dan langsung di lapangan atau lokasi penelitian.

b. Wawancara (*Interview*) yaitu metode yang dilakukan dengan teknik pengumpulan data yang pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung berhadapan dengan yang diwawancarai.⁴⁾

Untuk memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, maka penulis melakukan penelitian di Kantor Kepala Desa

³⁾ Sarjono Soekanto. 2003. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. hlm. 13-14.

⁴⁾ Husein Umar. 2002. *Research Method in Finance and Banking*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama. hlm.116.

Adimulya yang beralamat di Jl. Nasional III, Cihandiwung Lor, Adimulya, Kec. Wanareja, Kab. Cilacap, Jawa Tengah. 53265.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. 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

Penggunaan tanah bengkok di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja hasilnya untuk tambahan sebagai tunjangan kerja untuk pemerintah desa dan dalam penggunaan tanah bengkok dapat dilakukan dengan proses kerjasama, pinjam pakai, bangun guna serah dan sewa-menyewa antara perangkat desa dengan masyarakat.

Tanah bengkok yang dimiliki perangkat desa akan disewakan kepada petani dan hasil dari tanah bengkok itu kemudian dijual kepada masyarakat dengan harga yang lebih murah daripada harga di pasar. Dan bagi petani yang ingin ikut mengelola, maka petani yang semula tidak memiliki tanah kemudian ikut menggarap tanah bengkok tersebut dapat memiliki tanah dan mempunyai kegiatan serta penghasilan.

Bahwa tanah bengkok Bapak Masdin yang terletak di Dusun Cihandiwung Kidul, Desa Adimulya, Kecamatan Wanareja, Kabupaten Cilacap adalah berupa tanah sawah seluas 3 bahu atau sekitar 1500 ubin (2100 m²) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sawah milik Bapak Gino
- Sebelah Selatan : Sawah milik Bapak Bambang
- Sebelah Barat : Sawah milik Bapak Irfan
- Sebelah Timur : Sawah milik Bapak Sapto

Tanah tersebut disewakan kepada seorang warga Dusun Cihandiwung Kidul Desa Adimulya yang bernama Bapak Sarijo. Sejak tahun 2019 tepatnya, Bapak Masdin menyewakan tanah bengkok miliknya kepada Bapak Sarijo dikarenakan kesibukannya yang cukup padat serta kurang mengertinya mengenai tata cara menggarap sawah. Empat tahun

berlalu, perjanjian tersebut nyatanya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Di dalam Pasal 13 Ayat (4) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa : “Jangka waktu persewaan tanah bengkok sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) selama 1 (satu) tahun.”

Sedangkan bunyi Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Aset Desa menyebutkan bahwa : “Ketentuan jangka waktu persewaan aset desa sebagaimana dimaksud pada Ayat (2), dikecualikan untuk aset desa berupa tanah bengkok.”

Pada Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Aset Desa menyebutkan bahwa : “Jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.”

Namun dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Adimulya tepatnya milik Bapak Masdin tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pasal 13 Ayat (4) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa sudah jelas disebutkan bahwa jangka waktu persewaan tanah bengkok adalah selama 1 (satu) tahun, sedangkan dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan tersebut.

Sebagaimana diperoleh data perjanjian sewa menyewa antara Bapak Masdin dan Bapak Sarijo sudah berlangsung selama 4 (empat) tahun, sehingga hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu, perjanjian tersebut juga dilaksanakan secara lisan yang mengakibatkan pihak penyewa sering lalai dalam membayar sewa. Untuk lebih menjamin adanya kepastian hukum sebaiknya perjanjian sewa menyewa tanah bengkok tersebut harus dibuat secara tertulis. Adapun isi perjanjian sewa menyewa tanah bengkok harus memuat hal-hal sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 14 Ayat (3) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa yang menentukan sebagai berikut :

“Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, sekurang-kurangnya memuat:

- a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- b. objek perjanjian sewa;
- c. jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu;
- d. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
- e. hak dan kewajiban para pihak;
- f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
- g. persyaratan lain yang di anggap perlu.”

Sewa-menyewa tanah bengkok tidak ada perjanjian tertulis yang mengikat antara pemilik tanah bengkok dan penyewa. Hanya saja terdapat peraturan bahwa dalam pengambilan material tanah bengkok tidak boleh menggunakan alat yang digunakan untuk mengeruk, harus menggunakan alat tradisional. Dasar sewa-menyewa tanah bengkok yaitu saling percaya.

Bahwasanya sewa menyewa tanah bengkok merupakan sewa menyewa tanah desa yang diberikan kepada Kepala Desa dan Perangkat sewaktu-waktu akan dikembalikan ke desa dan untuk dikelola untuk perangkat desa selanjutnya atau bukan sepenuhnya merupakan hak milik dari kepala desa dan perangkat desa. Dalam sewa-menyewa tanah bengkok dianggap lazim oleh sebagian masyarakat bahwa tanah bengkok diambil material tanahnya.

3.2. Kendala dalam 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

Bahwa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Desa Adimulya adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian tersebut dilaksanakan secara lisan.
2. Keadaan perekonomian Bapak Sarijo yang kurang mampu.
3. Kurang kuatnya peraturan mengenai sewa menyewa menyewa tanah bengkok di lingkungan pemerintah desa.

4. Sudah melekatnya sistem kekeluargaan dan sikap saling percaya antara pihak yang menyewakan yaitu Bapak Masdin dengan pihak penyewa yaitu Bapak Sarijo

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sebenarnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan hak serta kewajiban dari pihak yang bersepakat. Namun, untuk memudahkan dalam proses pembuktian, seharusnya perjanjian sewa menyewa tanah bengkok tersebut dilakukan secara tertulis. Hal tersebut bisa menjadi antisipasi jika dalam proses perjanjian sewa menyewa tersebut terdapat perbedaan pendapat maupun kesalahpahaman maka bukti tertulis tersebut dapat menjadi acuan yang jelas.

Dalam pelaksanaannya tentu masih ada saja yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, mengenai dampak yang terjadi sudah diatur dalam Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Aset Desa yang menyebutkan bahwa segala akibat hukum yang menyertai pelaksanaan pemanfaatan aset Desa setelah penandatanganan perjanjian pemanfaatan sepenuhnya menjadi tanggung jawab para pihak dalam perjanjian.

Pelaksanaan perjanjian sewa tanah menyewa tanah bengkok di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap mengalami hambatan sehingga belum terlaksana dengan baik. Masih banyak penyewa yang melakukan pelanggaran terhadap isi perjanjian sewa yang telah disepakati di awal, yaitu menunggaknya pembayaran uang sewanya oleh pihak penyewa. Pihak penyewa meminta keringanan sanksi dengan memberikan dispensasi/ tambahan waktu untuk pembayaran sewa.

3.3. Upaya yang dilakukan Pihak Desa dalam mengatasi kendala pada 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

Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh pihak Desa Adimulya dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan keterangan dari Sekretaris Desa Adimulya adalah sebagai berikut:

1. Sosialisasi tentang peraturan yang berlaku dari pihak desa kepada pihak penyewa tanah serta musyawarah antara pihak kepala desa dan pihak Bapak Sarijo selaku penyewa tanah.
2. Penginventarisan data tanah bengkok yang disewakan oleh pihak kepala desa kepada Pak Sarijo, berupa nama penggarap, luas tanah, serta lokasi tanah bengkok tersebut.
3. Pihak desa menyampaikan peraturan yang berlaku terkait masa Sewa tanah bengkok kepada Pak Sarijo selaku pihak penyewa.

Pengelolaan kekayaan milik Desa bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa dan meningkatkan pendapatan Desa. Pengelolaan kekayaan milik Desa diatur dengan peraturan Desa dengan berpedoman pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri. Pengelolaan kekayaan milik Desa yang berkaitan dengan penambahan dan pelepasan aset ditetapkan dengan peraturan Desa sesuai dengan kesepakatan musyawarah Desa.

Penyelesaian jika para pihak wanprestasi beserta akibat hukum dalam sewa menyewa tanah bengkok bahwa perjanjian kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut telah disepakati hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut tidak dapat memberikan prestasi, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi.

Kewajiban penyewa yang kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan

Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata butir 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan dan kenikmatan penyewaan.

Kewajiban yang ketiga dari pihak yang menyewakan adalah memberi penikmatan yang tentram bagi pihak si penyewa, selama jangka waktu persetujuan sewa menyewa berjalan. Hakekat penikmatan yang tentram inilah yang ditentukan dalam Pasal-Pasal 1552, 2554, 1557, dan 1558 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penikmatan yang tentram antara lain menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan, pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung, pihak yang menyewa bertanggung jawab atas cacat barang yang disewa apabila cacat tadi menghalangi pemakaian barang.

Terkait dengan hak dari pihak yang menyewakan, yaitu berhak mendapatkan biaya sewa yang harus dibayar oleh pihak penyewa tepat waktunya sesuai dengan perjanjian, dan pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak penyewa apabila barang yang disewakan rusak.

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa sesuai dengan ketentuan pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”. Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang "bapak rumah yang baik" berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (pasal 1561). Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil, melakukan kegiatan diluar perjanjian sewa yang telah disepakati seperti menyewakan kembali/menjual /menggadaikan barang sewaan.
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan

Salah satu kewajiban dari pihak penyewa adalah memberikan imbalan berupa suatu harga kepada pihak yang menyewakan karena telah menikmati barang yang telah ia pakai. Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak. Maka dari itu pihak penyewa harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Misalnya A menyewa mobil di rental C selama 1 minggu, A menginginkan dilakukan 2 (dua) kali pembayaran yang pertama saat perjanjian sewa menyewa dibuat dan yang kedua saat pengembalian barang sewaan. Maka A harus membayar harga sewa sesuai dengan waktu yang telah di tentukan di dalam perjanjian sewa. Jika A tidak mengindahkan perjanjian tersebut maka pihak yang menyewakan dapat meminta biaya kerugian berupa denda kepada A.

Dari ketentuan di atas cukuplah jelas bahwa para kedua pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati.

Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa maupun perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok milik Bapak Masdin dan Bapak Sarijo, mereka cenderung lebih memilih untuk menyelesaikan dengan

jalan mediasi atau musyawarah mufakat dengan alasan lebih hemat, cepat, dan rasa keadilan yang didapat dirasa bisa lebih baik.

Dalam hal ini pemerintah desa harus tegas memberikan kebijakan kepada penyewa tanah bengkok, penyewa sudah diberikan batas waktu untuk pembayaran tapi tidak segera diselesaikan karena jika hal ini terus dibiarkan maka akan mempengaruhi hasil penerimaan desa dan akan menghambat kemajuan perkembangan desa.

IV. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dari bab-bab sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa 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 adalah belum dilaksanakan sebagaimana mestinya karena perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara lisan.
2. Bahwa yang menjadi kendala dalam 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 adalah sebagai berikut :
 - a. Perjanjian tersebut dilaksanakan secara lisan.
 - b. Keadaan perekonomian Bapak Sarijo yang kurang mampu.
 - c. Kurang kuatnya peraturan mengenai sewa menyewa tanah bengkok di lingkungan pemerintah desa.
 - d. Sudah melekatnya sistem kekeluargaan dan sikap saling percaya antara pihak yang menyewakan yaitu Bapak Masdin dengan pihak penyewa yaitu Bapak Sarijo.
3. Bahwa upaya dalam 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 adalah sebagai berikut :

- a. Sosialisasi tentang peraturan yang berlaku dari pihak desa kepada pihak penyewa tanah serta musyawarah antara pihak kepala desa dan pihak Bapak Sarijo selaku penyewa tanah.
- b. Penginventarisan data tanah bengkok yang disewakan oleh pihak kepala desa kepada Pak Sarijo, berupa nama penggarap, luas tanah, serta lokasi tanah bengkok tersebut.
 - a. Pihak desa menyampaikan peraturan yang berlaku terkait masa Sewa tanah bengkok kepada Pak Sarijo selaku pihak penyewa.

4.2. Saran

Adapun saran-saran yang ingin penulis sampaikan dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut :

1. Hendaknya perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat secara tertulis agar dapat menjamin kepastian hukum yang kuat demi kebaikan bersama.
2. Hendaknya semua pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok ini dapat melaksanakan perjanjian sesuai dengan yang sudah menjadi kesepakatan bersama agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan atas perjanjian tersebut.
3. Hendaknya jika terjadi perselisihan maupun sengketa dalam perjanjian tersebut, dapat diselesaikan dengan jalur mediasi dan musyawarah maupun mufakat terlebih dahulu, namun jika tidak ditemukan titik tengah maka dapat menggunakan jalur hukum atau pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Husein Umar. 2002. *Research Method in Finance and Banking*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.

- Hutagalung. Simon Sumanjoyo. 2021. *Administrasi Pertanahan Di Indonesia*. Batu: Literasi Nusantara.
- Isnaini dan Anggreni A. Lubis. (2022). *Hukum Agraria:Kajian Komprehensif*. Jakarta: CV. Pustaka Prima.
- J.Satrio. Hukum Perikatan. 1995. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I.Ctk.Pertama*.Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2010). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Ratna Artha Windari. 2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Cet. Pertama. Graha Ilmu.
- Ridwan Khairandy. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan. Bagian Pertama*. Yogyakarta: Ctk.Pertama. FH.UII Press.
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sarjono Soekanto. 2003. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Soleman, Claudia. 2018. *Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Kencana.
- Subekti. 1975. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Suharsimi Arikunto. 2002. *Prosedur penelitian suatu pendekatan suatu pendekatan praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Umi Supraptiningsih. 2021. *Kedudukan Hukum Tanah Kas Desa Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Kencana.
- Waskito dan Hadi Arnowo. 2017. *Pertanahan. Agraria dan Tata Ruang* .Jakarta: Kencana.

B. Sumber Peraturan Perundang-Undangan :

Peraturan Bupati Cilacap Nomor 133 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Aset Desa

C. Sumber Lainnya :

- Intansari Anggita Isty. 2019. *Buku Pembelajaran Contract Drafting*. Ponorogo: Myria Publisher. hlm. 42. Diakses tanggal 10 Oktober 2023. Doi:<https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1407&context=notary>
- Putra Jaya. 2007. *Politik Hukum*. Semarang: Undip Press. hlm. 23. Diakses tanggal 10 Oktober 2023. Doi : <https://journals.ums.ac.id/index.php/jurisprudence/article/view/16889>
- Ridwan Khairandy. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Prespektif Perbandingan. Bagian Pertama*. Yogyakarta: Ctk.Pertama. FH.UII Press. hlm.58. diakses tanggal 10 Oktober 2023. Doi : <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id/slims/pusat/index.php?p=showdetail&id=6610>