

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP MASA SEWA TANAH  
ASET DESA DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 13 AYAT (3)  
PERATURAN BUPATI PANGANDARAN NOMOR 51 TAHUN  
2019 TENTANG PENGELOLAAN ASET DESA DI DESA  
PAJATEN KECAMATAN SIDAMULIH KABUPATEN  
PANGANDARAN**

**Putri Ayu Dewantari <sup>\*)</sup>**  
[putri\\_ayu219@student.unigal.ac.id](mailto:putri_ayu219@student.unigal.ac.id)

**Hendra Sukarman <sup>\*)</sup>**  
[hendrasoek1974@unigal.ac.id](mailto:hendrasoek1974@unigal.ac.id)

**Enju Juanda <sup>\*)</sup>**  
[enjujuanda@unigal.ac.id](mailto:enjujuanda@unigal.ac.id)

**Ibnu Rusydi <sup>\*)</sup>**  
[ibnurusydi@unigal.ac.id](mailto:ibnurusydi@unigal.ac.id)

**ABSTRACT**

*Land is a primary need for human life, both for residence and economic activities such as agriculture. Village Asset Land (Tanah Kas Desa) is one of the village's wealth sources that can be managed through a lease agreement to increase village income. This study aims to analyze the implementation of the lease agreement for Village Asset Land and the obstacles faced. The research method used is empirical juridical with descriptive analytical specifications. The results show that the practice of leasing Village Asset Land is often carried out based on a family-like relationship (kekeluargaan) without strong written evidence. This poses a risk of legal uncertainty and non-compliance with applicable regulations. Therefore, the Village Government is required to be more strict in enforcing administrative rules, and the community is expected to comply with formal procedures to avoid future disputes.*

**Keywords:** *Lease Agreement, Village Asset Land, Civil Law.*

---

<sup>\*)</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

## ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan primer bagi kehidupan manusia, baik untuk tempat tinggal maupun aktivitas ekonomi seperti pertanian. Tanah Aset Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang dapat dikelola melalui mekanisme sewa menyewa untuk meningkatkan pendapatan desa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Tanah Aset Desa serta kendala yang dihadapi di lapangan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa Tanah Aset Desa seringkali dilakukan atas dasar asas kekeluargaan tanpa didukung oleh alat bukti tertulis yang kuat. Hal ini menimbulkan risiko ketidakpastian hukum dan ketidaksesuaian dengan regulasi yang berlaku. Oleh karena itu, Pemerintah Desa dituntut untuk lebih tegas dalam menegakkan aturan administrasi, dan masyarakat diharapkan mematuhi prosedur formal demi menghindari sengketa di kemudian hari.

**Kata kunci:** Perjanjian Sewa Menyewa, Tanah Aset Desa, Hukum Perdata.

### I. Pendahuluan

Pedesaan merupakan bagian integral dari Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Membangun desa berarti membangun sebagian besar penduduk Indonesia, mengingat sekitar 80% penduduk tersebar di wilayah pedesaan. Dalam keberlangsungan peradaban manusia, tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan kehidupan. Hampir tidak ada aktivitas manusia yang tidak membutuhkan tanah, baik sebagai pijakan, tempat tinggal, lahan pertanian, maupun fungsi ekonomi lainnya.

Berbeda dengan peradaban masa lampau, manusia modern cenderung membuat aturan dan perjanjian untuk mengatur keberlangsungan kehidupannya, termasuk yang berkaitan dengan tanah. Aktivitas seperti jual beli maupun sewa menyewa tanah selalu melibatkan perjanjian yang mengikat antar pihak. Tanah aset desa, sebagai salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan sosial tinggi, menjadi objek vital dalam pengelolaan kekayaan desa.

Namun, fenomena yang terjadi di lapangan seringkali menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan hukum (*das sollen*) dengan praktik yang terjadi (*das sein*). Pelaksanaan sewa menyewa tanah aset desa kerap kali dilakukan hanya berdasarkan kepercayaan atau asas kekeluargaan,

mengabaikan pentingnya bukti tertulis dan prosedur administratif yang sah. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa dan lemahnya posisi hukum para pihak. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini difokuskan untuk mengkaji bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah aset desa dan upaya hukum apa yang dapat dilakukan untuk menertibkan administrasi pertanahan di tingkat desa.

## **II. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah metode yuridis empiris (sosiologis). Pendekatan ini dipilih untuk melihat bagaimana hukum dan peraturan mengenai sewa menyewa tanah diterapkan dalam kenyataan sosial masyarakat desa. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan terkait mekanisme penyewaan tanah aset desa, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara dengan perangkat desa dan penyewa, serta studi kepustakaan.

Lokasi Penelitian yaitu Kantor Desa Pajaten, Kecamatan sidamulih No. 118 Tlp. (0265) 2641502. Kabupaten Pangandaran Jawa Barat, Kode Pos 46365.

## **III. Hasil dan Pembahasan**

### **3.1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Aset Desa**

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan sewa menyewa tanah aset desa di lokasi penelitian umumnya masih didominasi oleh kebiasaan masyarakat yang mengedepankan asas kekeluargaan. Perjanjian seringkali dibuat secara lisan tanpa dituangkan dalam akta tertulis yang otentik atau di bawah tangan yang memadai.

Meskipun Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak secara tegas mewajibkan bentuk tertulis sebagai syarat sahnya perjanjian (selama memenuhi sepakat, cakap, hal tertentu, dan sebab yang halal), namun dalam konteks pengelolaan aset desa yang

merupakan ranah hukum publik dan privat, ketiadaan bukti tertulis menjadi kelemahan fatal. Praktik "kekeluargaan" ini seringkali membuat pihak penyewa menghiraukan persyaratan administratif yang ditetapkan desa, seperti batas waktu pembayaran atau larangan pengalihan hak sewa.

### **3.2.Kendala dan Upaya Penyelesaian**

Kendala utama yang dihadapi adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya administrasi pertanahan. Masyarakat menganggap prosedur formal sebagai hal yang rumit dan tidak perlu jika sudah saling percaya. Di sisi lain, Pemerintah Desa terkadang berada dalam posisi dilematis antara menegakkan aturan secara kaku atau menjaga harmoni sosial desa.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Kostaman selaku Kepala Desa Pajaten, banyak sekali kendala-kendala yang dihadapi dalam proses Pelaksanaan Masa Sewa Tanah Aset Desa Dihubungkan Dengan Ketentuan Pasal 13 Ayat (3) Peraturan Bupati Pangandaran Nomor 51 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Aset Desa Di Desa Pajaten Kecamatan Sidamulih Kabupaten Pangandaran adalah:

1. Adanya pemikiran hingga saat ini bagi penyewa atau penggarap Tanah Aset Desa bahwa sah-sah saja jika tidak melakukan perpanjangan masa sewa pada Pihak Desa yang menyewakan, karena orang yang menyewa tanah tersebut ternyata masih kerabat dengan pihak Kepala Desa pajaten. Bahkan pihak yang menyewa menganggap hal tersebut sangat tidak penting karena bukti tertulis yang dibuat desa hanya syarat saja untuk menyewa Tanah Aset Tersebut dan bahkan mereka berfikir hanya akan merepotkan dan menyulitkan mereka bila melakukan perpanjangan untuk sewa menyewa lagi.
2. Perjanjian yang menggunakan alat bukti sewa secara tertulis saja kurang efektif karena belum adanya kesadaran hukum bagi masyarakat terlebih orang yang menyewa tersebut selalu saja menganggap bahwa memperpanjang masa sewa Tanah Aset

Desa kepada Pihak Desa harus mengeluarkan biaya sewa lagi dan harus tepat waktu ketika jatuh tempo, mereka yang menyewa juga mengalami kendala dalam hasil panen yang tidak menentu akibatnya Pihak Desa enggan untuk menuntut dan dibawa ke jalur hukum meskipun memiliki alat bukti kuat yaitu alat bukti tertulis karena adanya aduan masyarakat yang menyewa Tanah Kas Desa terkadang gagal panen.

3. Kurangnya sosialisasi yang dilakukan Pemerintah Desa Pajaten terhadap para penyewa Tanah Aset Desa menjadikan masyarakat yang menyewa tersebut menganggap hal ini biasa saja.
4. Kurangnya pengawasan terhadap pelaksanaan sewa menyewa Tanah Aset Desa.

Menurut Bapak Kostaman Selaku Kepala Desa Pajaten bahwa kendala dalam pelaksanaan sewa menyewa Tanah Aset Desa seringkali terjadi permasalahan yang diakibatkan dilanggarnya isi perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak ataupun sering terjadi perselisihan karena tidak adanya komunikasi yang baik antara kedua belah pihak. Namun hal ini dalam pelaksanaannya sering terjadi ingkar janji yang dilakukan oleh para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut. Permasalahan yang muncul dari dilanggarnya isi perjanjian oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa Tanah Aset Desa untuk digunakan oleh masyarakat warga setempat adalah hanya ditempuh dengan satu cara yaitu dengan cara penyelesaian diluar pengadilan (non litigasi) melalui negosiasi di antara Pihak Desa yang menyewakan dan Pihak masyarakat yang menyewa.

Upaya yang harus dilakukan adalah transformasi mekanisme dari lisan ke tertulis. Pemerintah Desa perlu membuat kebijakan yang kuat dan jelas sesuai Undang-Undang yang berlaku. Apabila para penyewa mengabaikan persyaratan sah yang dikeluarkan oleh Pihak Desa, maka sanksi tegas perlu diterapkan. Perjanjian sewa menyewa harus dilengkapi dengan alat bukti tertulis dan disaksikan oleh saksi-saksi dari Pihak Desa untuk meminimalisir potensi sengketa (wanprestasi) di masa depan.

## **IV. Kesimpulan dan Saran**

### **4.1. Kesimpulan**

Pelaksanaan sewa menyewa Tanah Aset Desa di lokasi penelitian masih banyak yang tidak sesuai dengan mekanisme hukum yang ideal karena lebih mengutamakan aspek kekeluargaan dan mengabaikan bukti tertulis. Hal ini berpotensi merugikan aset desa dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Disarankan kepada Pemerintah Desa untuk melakukan sosialisasi intensif dan mewajibkan pembuatan perjanjian tertulis bagi setiap transaksi sewa menyewa aset desa. Bagi masyarakat, diharapkan ketaatan terhadap prosedur administrasi demi perlindungan hukum hak-hak mereka sebagai penyewa.

### **4.2. Saran**

1. Terhadap Masyarakat, Menjadi bahan pertimbangan, dimana bagi Pihak Desa dan Pihak Masyarakat, ketika akan melaksanakan sistem sewa menyewa tanah harus sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak boleh memandang remeh alat bukti tertulis yang dikeuarkan oleh Pihak Desa sebagai bukti dalam proses sewa menyewa Tanah Aset Desa dan lebih berhati-hati agar tidak terkena sanksi.
2. Terhadap pemerintah Desa, harus memberikan arahan serta harus melakukan sosialisasi terkait pengelolaan Tanah Aset Desa dan didata oleh pemerintah setempat dengan syarat khusus untuk menyewa Tanah Aset Desa. Masyarakat yang tercatat sebagai calon yang akan menyewakan atau menyewa tanah melakukan perjanjian sewa tanah dengan bukti valid seperti alat bukti tertulis dan saksi saksi dari Pihak Desa, sehingga masyarakat lebih mudah dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut dan hambatan yang ada dalam proses sewa menyewa akan lebih mudah untuk mereka laksanakan tanpa adanya perselisihan diantara kedua belah pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).  
Soekanto, Soerjono. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.  
Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

### B. Perundang-undangan :

- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.