

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERATURAN BUPATI CIAMIS NOMOR 53 TAHUN 2021 DI DESA PUSAKANAGARA

Elan Jaelani^{*)}

elan_jaelani@student.unigal.ac.id

Ida Farida^{*)}

idafarida@unigal.ac.id

Ibnu Rusydi^{*)}

ibnurusydi@unigal.ac.id

Taopik Iskandar^{*)}

taopik.iskandar@unigal.ac.id

ABSTRACT

Village Treasury Land (Tanah Kas Desa) is a village asset that has the potential to increase Village Original Income (PADes) through a lease mechanism. This study aims to analyze the implementation of the lease agreement for Village Treasury Land in Pusakanagara Village, Baregbeg District, Ciamis Regency, and its conformity with Article 17 of Ciamis Regent Regulation Number 53 of 2021 concerning Procedures for the Management of Village Assets. The research method used is empirical juridical with descriptive analytical specifications. The results show that the implementation of the lease agreement for Village Treasury Land in Pusakanagara Village has not fully complied with applicable regulations. Ideally, agreements should be made in writing to ensure legal certainty. However, in practice, lease agreements are often carried out orally based on the principle of kinship (kekeluargaan) and habits. This creates a risk of weak legal protection for the village government and the lessee in the event of a dispute.

Keywords: *Lease Agreement, Village Treasury Land, Regent Regulation No. 53 of 2021.*

^{*)} Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

^{*)} Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

ABSTRAK

Tanah Kas Desa merupakan aset desa yang berpotensi meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes) melalui mekanisme sewa menyewa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Tanah Kas Desa di Desa Pusakanagara, Kecamatan Baregbeg, Kabupaten Ciamis, serta kesesuaianya dengan Pasal 17 Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Tanah Kas Desa di Desa Pusakanagara belum sepenuhnya mematuhi regulasi yang berlaku. Secara ideal, perjanjian harus dibuat secara tertulis demi kepastian hukum. Namun, pada praktiknya, kesepakatan sewa menyewa seringkali dilakukan secara lisan yang didasarkan pada asas kekeluargaan dan kebiasaan. Hal ini menimbulkan risiko lemahnya perlindungan hukum bagi pemerintah desa maupun penyewa apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Kata kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Tanah Kas Desa, Perbup Nomor 53 Tahun 2021.

I. Pendahuluan

Desa memiliki hak otonomi untuk mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa sendiri, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Salah satu unsur penting dalam kemandirian desa adalah pengelolaan aset desa, khususnya Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa merupakan kekayaan desa yang pemanfaatannya ditujukan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes) guna menunjang penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa.

Di Kabupaten Ciamis, pengelolaan aset desa diatur melalui Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa. Pasal 17 peraturan tersebut secara spesifik mengatur mekanisme pemanfaatan aset desa melalui sewa, yang mensyaratkan adanya perjanjian tertulis yang memuat hak dan kewajiban para pihak secara jelas. Pengaturan ini bertujuan untuk mewujudkan tertib administrasi dan kepastian hukum.

Namun, fenomena yang terjadi di Desa Pusakanagara, Kecamatan Baregbeg, menunjukkan adanya kesenjangan antara regulasi dengan praktik di lapangan. Pelaksanaan sewa menyewa Tanah Kas Desa seringkali masih

menggunakan cara-cara tradisional yang mengandalkan kepercayaan dan asas kekeluargaan tanpa dituangkan dalam kontrak tertulis yang formal. Kondisi ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, seperti ketidakjelasan jangka waktu, wanprestasi pembayaran, hingga sengketa kepemilikan atau hak garap. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji sejauh mana implementasi Pasal 17 Perbup Ciamis Nomor 53 Tahun 2021 di Desa Pusakanagara serta kendala-kendala yang dihadapi.

II. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah metode yuridis empiris (sosiologis). Pendekatan ini dipilih untuk melihat bagaimana hukum (Peraturan Bupati) bekerja dalam kenyataan sosial di masyarakat desa. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta terkait praktik sewa menyewa tanah di Desa Pusakanagara, kemudian menganalisisnya berdasarkan teori hukum perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lokasi penelitian dilakukan di Desa Pusakanagara, Kecamatan Baregbeg, Kabupaten Ciamis. Jenis data yang digunakan meliputi data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Desa, Perangkat Desa, BPD, dan masyarakat penyewa tanah. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan terhadap dokumen hukum terkait. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Desa Pusakanagara

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan sewa menyewa Tanah Kas Desa di Desa Pusakanagara umumnya dilakukan melalui musyawarah desa. Namun, dalam tahap pengikatan perjanjian, mayoritas transaksi dilakukan secara lisan. Para pihak, yaitu Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan dan masyarakat sebagai penyewa, sepakat mengenai objek tanah dan harga sewa hanya berdasarkan kepercayaan (trust). Bukti

transaksi yang ada biasanya hanya berupa kuitansi pembayaran sewa, tanpa adanya dokumen perjanjian sewa menyewa yang rinci.

Jika ditinjau dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian lisan memang sah selama memenuhi syarat subjektif (sepakat, cakap) dan objektif (hal tertentu, sebab halal). Namun, dalam konteks hukum administrasi dan pengelolaan aset negara/desa, perjanjian lisan tidak memenuhi standar akuntabilitas.

Penelitian ini menemukan ketidaksesuaian antara perjanjian sewa tanah kas desa di lapangan dengan tata cara dan tahapan pemanfaatan tanah kas desa dalam bentuk sewa sebagaimana dijelaskan pada pasal 17 Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021 tentang Pengelolaan Aset Desa adalah permasalahan yang harus diselesaikan mengingat pengelolaan aset desa harus memiliki Kepastian hukum yaitu pengelolaan tanah kas desa harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan.

Perjanjian sewa tanah kas desa secara lisan terjadi karena belum ada produk hukum turunan berupa Peraturan Desa tentang pemanfaatan aset desa sehingga tahapan sewa tanah kas desa di Desa Pusakanagara belum ada yang mengatur. Peraturan Desa tentang pemanfaatan tanah kas desa dibuat dengan proses musyawarah desa dibahas dan disepakti bersama BPD.

Berdasarkan wawancara terpisah yang penulis lakukan dengan ketua BPD Desa Pusakanagara, Bapak H. Wawan Gunawan, S.Pd. beliau mengatakan :“kepastian hukum adalah mutlak, kami menyadari bahwa kinerja kami dalam membuat produk hukum kurang maksimal dan kami sebagai BPD Desa Pusakanagara berkewajiban untuk membuat Peraturan Desa tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa sesuai dengan peraturan yang belaku” (Wawancara, 18 Februari 2025)

Belum adanya Peraturan Desa tentang Pemanfaatan tanah kas desa adalah masalah klasik dan bukan terjadi di Desa Pusakanagara saja. Hal ini terjadi karena BPD dan pemerintah desa belum memahami tata cara legal drafting produk hukum desa, produk hukum desa biasanya adalah template

dan kebanyakan hanya membuat produk hukum yang berhubungan secara langsung dengan APBDes saja.

3.2.Kesesuaian dengan Pasal 17 Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021

Pasal 17 Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021 mengamanatkan bahwa pemanfaatan aset desa berupa sewa harus dituangkan dalam perjanjian tertulis. Tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan memudahkan pengawasan.

Praktik di Desa Pusakanagara yang masih dominan lisan menunjukkan ketidaksesuaian dengan pasal tersebut. Faktor penyebab utamanya adalah:

- 1. Budaya Hukum Masyarakat:** Masyarakat desa cenderung menganggap perjanjian tertulis sebagai hal yang rumit dan formalitas yang memberatkan. Asas kekeluargaan dan gotong royong membuat mereka merasa cukup dengan "saling percaya".
- 2. Kurangnya Sosialisasi:** Pemahaman perangkat desa dan masyarakat mengenai detail teknis Perbup No. 53 Tahun 2021 masih perlu ditingkatkan.

Implikasi dari ketiadaan perjanjian tertulis ini adalah lemahnya posisi tawar desa jika penyewa melakukan wanprestasi (misalnya tidak membayar sewa atau mengubah fungsi tanah tanpa izin). Selain itu, hal ini juga menyulitkan pelaporan pertanggungjawaban aset desa kepada pemerintah di atasnya. Oleh karena itu, diperlukan transformasi administrasi dari pola tradisional ke pola legal-formal tanpa menghilangkan kearifan lokal musyawarah.

IV. Kesimpulan dan Saran

4.1. Kesimpulan

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Tanah Kas Desa di Desa Pusakanagara, Kecamatan Baregbeg, Kabupaten Ciamis, belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Peraturan Bupati

Ciamis Nomor 53 Tahun 2021. Praktik sewa menyewa masih didominasi oleh perjanjian lisan yang didasarkan pada asas kekeluargaan. Hal ini mengakibatkan kurangnya kepastian hukum dan tertib administrasi aset desa. Disarankan agar Pemerintah Desa Pusakanagara segera menertibkan administrasi dengan mewajibkan pembuatan perjanjian tertulis bagi setiap penyewa Tanah Kas Desa, serta melakukan sosialisasi intensif kepada masyarakat mengenai pentingnya legalitas dalam pemanfaatan aset desa.

4.2. Saran

1. Diharapkan Perjanjian sewa tanah kas desa ini segera menggunakan perjanjian tertulis sehingga para pihak yang berkepentingan dalam pengelolaan tanah kas desa ini bisa terlindungi selama perjanjian sewa berlaku;
2. Pengawasan yang dilakukan secara terus menerus oleh Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dalam pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa agar dilaksanakan dengan tujuan memastikan pengelolaan tanah kas desa berjalan dengan baik sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan menghasilkan PAD Desa sesuai dengan perencanaan yang telah ditetapkan.
3. Pemberian hukuman terhadap petani penggarap yang melakukan wanprestasi dalam pengelolaan tanah kas desa yang bertujuan untuk menegakkan peraturan desa tentang pengelolaan aset desa sehingga dapat memberikan efek jera dan menjadi pelajaran bagi petani penggarap lainnya supaya melaksanakan pengelolaan tanah kas desa sesuai dengan perjanjian tertulis yang telah disepakati.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
Soekanto, Soerjono. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
Widjaja, Gunawan. (2008). *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

B. Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.
Peraturan Bupati Ciamis Nomor 53 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa