BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan anugerah Allah SWT dan sumber daya alam penting. Manusia menggunakannya untuk pertanian, tempat tinggal, dan usaha. Sehingga, mereka melindungi tanah pribadi dengan segala cara jika haknya terancam, mengingat pentingnya tanah sebagai sumber kehidupan. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah adalah permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Hal tersebut berarti tanah dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, secara bersama-sama, atau oleh badan hukum lain.

Berdasarkan status penguasaannya, tanah di Indonesia dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu tanah negara dan tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dengan hubungan hukum yang bersifat publik, sebagaimana tercermin dalam praktik administrasi pertanahan yang pengelolaannya dilakukan oleh otoritas pertanahan.[1]Sementara itu, tanah hak adalah tanah yang memiliki hak penguasaan yang mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegangnya dalam mengelola tanah tersebut. Isi dari hak penguasaan ini

[1] Julius Sembiring. 2016. *Tanah Negara Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana. hlm. 9-12.

diperbolehkan, diwajibkan, atau dilarang yang menjadi kriteria pembeda di antara berbagai jenis hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.[2]

Pemerintah Desa bertanggung jawab untuk mengelola urusan pemerintahannya sendiri. Selain memperoleh dana perimbangan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang disetujui oleh Kabupaten dan diatur dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten, Kepala Desa dan Perangkat Desa juga menerima penghasilan berupa tunjangan yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBD).

Tanah kas desa adalah tanah negara yang diberikan kepada desa untuk kepentingan desa. Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang Pengadaan, Pengelolaan, dan Pengembangan Tanah Kas Desa, tanah ini dianggap sebagai sumber pendapatan yang potensial dan dapat dikembangkan. Oleh karena itu, pengadaan dan pengembangan Tanah Kas Desa perlu diatur dengan baik. Mengingat peran strategis Tanah Kas Desa dalam pembangunan desa, instruksi tersebut meminta Gubernur dan Bupati/Wali Kota di seluruh Indonesia untuk melaksanakan, membina, dan menyediakan bimbingan dalam pengadaan, pengelolaan, dan pengembangan Tanah Kas Desa, serta melaporkan hasilnya kepada Menteri. Peningkatan kemampuan pemerintah desa dalam menjalankan pemerintahan, melaksanakan pembangunan, dan melayani masyarakat memerlukan

[2] Boedi Harsono. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. hlm.283.

sumber dana yang memadai, salah satunya adalah melalui pengelolaan Tanah Kas Desa.

Penulis memilih tanah kas desa di Desa Kumendung, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang sebagai objek penelitian. Desa Kumendung, salah satu desa paling berkembang di Kabupaten Rembang, adalah satu dari 27 desa di Kecamatan Rembang. Desa ini terletak di bagian paling selatan Kecamatan Rembang dan berbatasan dengan Kecamatan Sulang.

Pada bulan Juni tahun 2023, Kepala Desa Kumendung, Dwi Handayani, mencapai kesepakatan dengan perusahaan swasta mengenai sebidang Tanah Kas Desa di wilayah Desa Kumendung, Kecamatan Rembang. Tanah tersebut memiliki luas sekitar 13.606 meter persegi. Bukti kepemilikan tanah tersebut mencakup C Desa nomor 13 persil No 63 dengan luas 2.860 meter persegi, C Desa nomor 6 persil No 59 dengan luas 7.540 meter persegi, dan C Desa nomor 11 persil No 61 dengan luas 3.206 meter persegi.[3]

Tujuan kesepakatan tersebut adalah untuk menetapkan komitmen dalam investasi pembangunan dan pengelolaan tanah kas Desa Kumendung untuk Kawasan Saung Matoh di lingkungan Desa Kumendung, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang. Investasi ini bertujuan untuk mengembangkan kerjasama usaha di bidang jasa dengan prinsip saling menguntungkan, dengan memperhatikan ketentuan, prosedur, peran, wewenang, tugas, dan fungsi dari setiap pihak yang

[3]Wawancara dengan Dwi Handayani selaku Kepala Desa Kumendung pada 20 Maret 2024.

terlibat. Secara khusus, Kawasan Saung Matoh tersebut akan mencakup area kuliner, kolam renang, dan fasilitas pendukung lainnya, dengan total nilai sekitar Rp 2.701.709.000,- (dua miliar tujuh ratus satu juta tujuh ratus sembilan ribu rupiah).[4]

Selama proses pembangunan dan pengelolaan Tanah Kas Desa Kumendung untuk Kawasan Saung Matoh, terjadi permasalahan menarik. Berdasarkan penelitian, terungkap bahwa di daerah tersebut telah terjadi penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa yang tidak sesuai dengan perjanjian bangun guna serah awalnya. Perselisihan terkait perjanjian bangun guna serah dan tukar-menukar tanah telah berlangsung cukup lama sejak awal pembangunan. Selama itu, pihak ketiga telah melanjutkan pembangunan di kawasan tersebut, menyebabkan kekhawatiran dan protes dari masyarakat terhadap tindakan Kepala Desa yang dianggap sewenang-wenang. Hingga saat ini, persetujuan mengenai tukar-menukar tanah belum tercapai.[5]

Bangun guna serah sendiri merupakan pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya. Tanah yang dimanfaatkan kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan, dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, tanah beserta bangunan dan/atau sarana serta fasilitasnya

[4]Wawancara dengan Dwi Handayani selaku Kepala Desa Kumendung pada 20 Maret 2024.
[5]Wawancara dengan Dwi Handayani selaku Kepala Desa Kumendung pada 20 Maret 2024.

akan diserahkan kembali kepada pemiliknya, yaitu negara atau daerah yang bersangkutan.[6]

Berdasarkan Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, tanah kas desa merupakan aset kekayaan desa. Lebih lanjut menurut Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa, bentuk pemanfaatan aset desa dapat berupa bangun guna serah atau bangun serah guna. Namun, berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa, bangun guna serah atau bangun serah guna hanya dapat dilaksanakan dengan dua pertimbangan yaitu Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa, dan tidak tersedia dana dalam APBDesa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut. Dalam praktiknya, pemanfaatan Tanah Kas Desa tidak selalu digunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa, melainkan juga dialihfungsikan untuk kepentingan usaha komersial seperti kawasan wisata. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum, khususnya terkait kesesuaian pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagai objek bangun guna serah dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Selain itu, dalam kasus Desa Kumendung juga muncul persoalan pertukaran (tukar guling) Tanah Kas Desa menjadi tanah bondo deso, yang secara hukum

[6] Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

mensyaratkan prosedur administratif tertentu, termasuk persetujuan pemerintah daerah dan penilaian aset desa. Ketidaksesuaian prosedur tersebut berpotensi memengaruhi legalitas perjanjian kerja sama serta memicu sengketa di kemudian hari. Apabila tanah kas desa tersebut tidak dimanfaatkan sesuai dengan hal tersebut maka terdapat implikasi terhadap kedudukan tanah kas desa tersebut yang berujung sengketa.

Tanah desa yang mencakup tanah bengkok dan sejenisnya, yang selama ini dikelola oleh Kepala Desa dan Perangkat Desa sebagai sumber penghasilan langsung, telah diatur untuk menjadi sumber pendapatan Desa. Pengelolaannya ditetapkan melalui Anggaran Penerimaan dan Pengeluaran Keuangan Desa. Jika perjanjian kerja sama pembangunan bangun guna serah dengan pihak ketiga melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, maka perjanjian tersebut dianggap batal menurut hukum. Hal tersebut dikarenakan jika syarat subjektif dalam perjanjian tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Serta, jika syarat objektifnya yang tidak dipenuhi, perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum.[7]

Oleh karena itu, mengingat latar belakang tersebut, diperlukan penelitian dan analisis lebih lanjut untuk menentukan keabsahan perjanjian kerja sama bangun guna serah terkait sengketa tukar-menukar tanah bengkok di Desa Kumendung, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang, sebagaimana yang terlampir dalam

[7]Pasal 1320 KUH Perdata. 2015. *KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata) & KUHA Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata)*. Jakarta: VisiMedia. hlm. 346-347.

penelitian ini. Tindak lanjut dari analisis tersebut akan melibatkan peneliti dalam menganalisis penyelesaian sengketa yang dialami oleh Pemerintah Desa, pihak ketiga, dan masyarakat Desa Kumendung, dengan memperhatikan aspek hukum, prinsip-prinsip umum, dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Analisa tersebut akan peneliti tuangkan dalam penelitian yang berjudul, "Keabsahan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Kumendung dengan CV Arya Prima Perkasa."

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, rumusan masalah untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana legalitas Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah antara Pemerintah Desa Kumendung dengan CV Arya Prima Perkasa?
2. Bagaimana upaya hukum penyelesaian sengketa pengelolaan Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Kumendung dengan CV Arya Prima Perkasa?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian adalah:

1. Untuk menganalisis legalitas perjanjian kerjasama bangun guna serah antara Pemerintah Desa Kumendung dengan CV Arya Prima Perkasa.
2. Untuk menganalisis upaya hukum penyelesaian sengketa pengelolaan Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Kumendung dengan CV Arya Prima Perkasa.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perjanjian yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tukar guling tanah bengkok.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan untuk Pemerintah Desa Kumendung, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang dalam penyelesaian sengketa tukar guling tanah bengkok.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalias Penelitian

Sebelum melakukan penelitian, penulis telah melakukan penelusuran kepustakaan melalui berbagai referensi seperti buku, makalah, jurnal, hingga internet serta berbagai pihak yang ahli di bidangnya. Penelitian ini merupakan karya orisinal dan bukan merupakan bentuk plagiat dari skripsi atau karya sejenis lainnya, untuk memberikan penegasan tentang orisinalitas penelitian ini dan untuk menghindari pengulangan atau duplikasi terhadap sebuah tema dengan fokus kajian yang sama, berikut adalah beberapa penelitian yang relevan dengan penulisan penelitian ini yang berhasil dihimpun sebagai perbandingan atas kajian-kajian sebelumnya, sebagai berikut:

1. Penelitian oleh Akhmad Zakky Rusdianto yang berjudul, Analisis Yuridis terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang, Universitas Negeri Semarang, 2015. Penelitian tersebut memiliki analisa permasalahan terkait faktor-faktor yang berpengaruh dalam penerapan pelaksanaan pengelolaan tanah bengkok sebagai tanah aset desa

setempat; dan dampak pengelolaan tanah bengkok terhadap penyelenggaraan pemerintahan desa.[8]

2. Penelitian oleh Fattahillah Fahmi yang berjudul, Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, 2016. Penelitian tersebut memiliki analisa permasalahan terkait penegakan hukum dalam proses pengawasan, terkait dengan penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.[9]
3. Penelitian oleh La Ode Muhammad Muskur dan La Ode Hendro Susilo yang berjudul, Tinjauan Hukum Terhadap Prinsip Nasionalitas dalam Jual Beli Hak Atas Tanah, Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio Volume 4, Issue 1, Januari 2023. Penelitian tersebut memiliki analisa permasalahan terkait penerapan prinsip nasionalitas dalam jual beli hak atas tanah; dan faktor-faktor yang mempengaruhi kekuatan hukum terhadap jual beli hak atas tanah berdasarkan prinsip nasionalitas.[10]
4. Penelitian oleh Fajar Wirawan, Nanik Sutarni, dan Muhammad Fauzan Hidayat yang berjudul Pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset

[8]Akhmad Zakky Rusdianto. 2015. *Analisis Yuridis terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Sepanyul, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang*. Universitas Negeri Semarang.

[9]Fattahillah Fahmi. 2016. *Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta*. Universitas Islam Indonesia.

[10]La Ode Muhammad Muskur dan La Ode Hendro Susilo. 2023. *Tinjauan Hukum Terhadap Prinsip Nasionalitas dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio Volume 4, Issue 1, Januari.

Desa (Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali), Jurnal Bedah Hukum Vol. 6 No. 2 2022. Penelitian tersebut memiliki analisa permasalahan terkait pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali dan mengetahui hambatan yang dihadapi dalam pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali.[11]

5. Penelitian oleh Suwoto, Aris Priyo, Agus Santoso, Indra Hastuti, dan Evi Elisanti yang berjudul Analisis Yuridis Alih Fungsi Tanah Kas Desa Untuk Pembangunan Kolam Renang di Desa Udanwuh, Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol. 5 No. 2 2023. Penelitian tersebut memiliki analisa permasalahan terkait alih fungsi tanah kas desa untuk pembangunan kolam renang dilihat dari analisis yuridis.[12]
6. Penelitian oleh Sucipto dan Rini Winarsih yang berjudul Sengketa Tanah dalam Penjualan Tanah Kas Desa (Studi Kasus Desa Ngrimbi Kecamatan Bareng Kabupaten Jombang Tahun 2010–2014), Justicia Journal, Vol. 11 No. 1, Maret 2022. Penelitian tersebut memiliki analisa permasalahan terkait penjualan Tanah Kas Desa (TKD) di Desa Ngrimbi yang membuat polemik berujung konflik

[11]Fajar Wirawan, Nanik Sutarni, dan Muhammad Fauzan Hidayat. 2022. *Pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus di Desa Pusporenggo Kecamatan Musuk Kabupaten Boyolali)*. Jurnal Bedah Hukum Vol. 6 No. 2.

[12] Suwoto, Aris Priyo, Agus Santoso, Indra Hastuti, dan Evi Elisanti. 2023. *Analisis Yuridis Alih Fungsi Tanah Kas Desa Untuk Pembangunan Kolam Renang di Desa Udanwuh*. *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5 No. 2.

antara pihak yang menjual tanah kas desa dengan masyarakat yang menentang dijualnya asset milik Pemerintah Desa.[13]

7. Penelitian oleh Umi Supraptiningsih yang berjudul Upaya Hukum dalam Perlindungan Tanah Kas Desa, Jurnal Yuridika Vol. 25 No. 3, September–Desember 2010: 259–268. Penelitian tersebut memiliki analisa permasalahan terkait upaya memberikan perlindungan hukum terhadap Tanah Kas Desa.[14]

Berdasarkan uraian keaslian penelitian yang telah dipaparkan, fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti berbeda dengan peneliti sebelumnya, karena fokus penelitian peneliti ialah untuk menganalisa keabsahan perjanjian kerja sama bangun guna serah sengketa tukar guling tanah bengkok di Desa Kumendung Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang; dan menganalisa penyelesaian sengketa tukar guling tanah bengkok di Desa Kumendung Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang. Namun, dengan adanya penelitian-penelitian sebelumnya yang memiliki beberapa persamaan fokus dan kajian memberikan suatu kontribusi tersendiri untuk melengkapi penelitian selanjutnya.

F. Kerangka Teori

1. Perjanjian

[13] Sucipto dan Rini Winarsih. 2022. *Sengketa Tanah dalam Penjualan Tanah Kas Desa (Studi Kasus Desa Ngrimbi Kecamatan Bareng Kabupaten Jombang Tahun 2010–2014)*. *Justicia Journal*, Vol. 11 No. 1, Maret.

[14] Umi Supraptiningsih. 2010. *Upaya Hukum dalam Perlindungan Tanah Kas Desa*. *Jurnal Yuridika*, Vol. 25 No. 3, September–Desember: 259–268.

Perjanjian berasal dari istilah *overeenkomst* yang merupakan suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[15] Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana orang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sehingga menimbulkan suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya.[16]

Perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.[17] Perjanjian juga merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.[18]

Sistem pengaturan hukum perjanjian terdapat di dalam Buku III KUH Perdata memiliki sifat sebagai pelengkap, sistem pengaturan dalam hukum kontrak juga menggunakan sistem terbuka. Para pihak dapat menggunakan atau tidak menggunakan ketentuan yang terdapat di dalam Buku III KUH Perdata

[15]Pasal 1313 KUH Perdata, 2015. *KUH Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata) & KUHA Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata)*. Jakarta: VisiMedia. hlm. 345.

[16]Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. hlm. 63.

[17]R. Wirjono Prodjodikoro. 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Bale. hlm. 9.

[18]Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 78.

tersebut.[19] Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan sebagai berikut:[20]

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk, Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapa pun; Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian tidak diadakan secara formal namun cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, dimana bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* yang berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata biasa dikenal dengan istilah asas kepastian hukum yang

[19]Ridwan Khairandy. 2014. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press. hlm. 60.

[20]Salim HS. 2014. *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 72.

merupakan suatu asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak diperbolehkan untuk melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik sendiri berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, di mana asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu yang pertama iktikad baik nisbi di mana orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Kedua, iktikad baik mutlak yang penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang objektif.[21]

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Asas ini memiliki landasan hukum Pasal 1315 KUHPerdata yang berbunyi, pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Dasar hukum lain yaitu Pasal 1340 KUHPerdata yang berbunyi, perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.

2. Bangun Guna Serah

[21]Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. hlm. 12.

Bangun Guna Serah diatur dalam berbagai peraturan namun Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desadan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah merupakan peraturan yang terbaharui. Berdasarkan Pasal 1 Angka 2, barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1), bentuk pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah atau bangun serah guna, atau kerja sama penyediaan infrastruktur. Setiap bentuk pemanfaatan ini diatur sesuai ketentuan yang berlaku untuk menjaga penggunaan barang milik negara/daerah secara efektif dan efisien.

Bangun Guna Serah sendiri merupakan pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya. Tanah yang dimanfaatkan kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan, dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, tanah beserta bangunan dan/atau sarana serta fasilitasnya akan diserahkan kembali kepada pemiliknya, yaitu negara atau daerah yang bersangkutan.[22] Pelaksanaan Bangun Guna Serah

[22]Pasal 1 angka 14Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020

atau Barang Milik Negara/Daerah didasarkan pada pertimbangan berikut. Pertama, pengelola barang atau pengguna barang memerlukan bangunan dan fasilitas untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan negara atau daerah guna memberikan pelayanan umum sesuai dengan tugas dan fungsinya. Kedua, tidak tersedia atau tidak cukup dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah untuk menyediakan bangunan dan fasilitas tersebut secara mandiri. Dengan demikian, Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna menjadi solusi untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur tersebut tanpa menambah beban anggaran secara langsung.[23]

Pelaksanaan Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna Barang Milik Negara/Daerah melibatkan proses yang terorganisir dan berdasarkan persetujuan yang diperlukan. Pertama, pengelola barang akan mengambil tanggung jawab atas Barang Milik Negara yang berada di bawah pengelolaannya. Kedua, pengguna barang dapat memanfaatkan Barang Milik Negara setelah memperoleh persetujuan dari pengelola barang yang bersangkutan, untuk keperluan yang sesuai dengan fungsinya. Selain itu, dalam konteks barang milik daerah, pengelola barang milik daerah akan melaksanakan Bangun Guna Serah setelah memperoleh persetujuan dari Gubernur, Bupati, atau Walikota tergantung pada

tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[23]Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desadan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

yurisdiksinya. Proses ini memastikan bahwa pemanfaatan barang milik negara atau daerah dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dalam rangka mendukung penyelenggaraan tugas pemerintahan untuk kepentingan pelayanan publik.[24]

3. Tanah Kas Desa

Tanah merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Ini adalah fakta umum yang tak terbantahkan bahwa dalam menjalani kehidupan, baik individu maupun entitas hukum memerlukan tanah untuk melaksanakan aktivitas sehari-hari.[25] Permintaan akan tanah semakin meningkat seiring dengan pertambahan jumlah penduduk, pertumbuhan badan usaha, dan peningkatan kebutuhan lain yang terkait dengan tanah. Tanah tidak hanya digunakan sebagai tempat tinggal atau lahan pertanian, tetapi juga dapat dijadikan jaminan untuk memperoleh pinjaman di bank untuk keperluan jual beli atau sewa menyewa.[26]

Tanah kas desa didedikasikan secara khusus untuk mengatasi anggaran desa yang semakin membesar akibat banyaknya pajak tanah yang tidak dibayar oleh masyarakat desa. Begitu juga dengan tanah pelungguhan, yang semakin meluas

[24]Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desadan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

[25]Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2005. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Tustisia. hlm. 1.

[26]Florianus S.P. Sangsun. 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia. hlm. 45.

karena berasal dari penyerahan tanah milik warga yang tidak mampu membayar pajak tanahnya dan kemudian diserahkan kepada para pejabat desa.[27]

Dalam sebuah studi kasus di Jawa pada tahun 1953, terlihat adanya dua bentuk kepemilikan tanah, yaitu kepemilikan tanah secara individu bebas di mana hak ulayat masyarakat desa tidak lagi berlaku di atasnya (yasan), dan penggarapan tanah yang dikuasai secara komunal dengan hak ulayat masyarakat desa yang terbatas (konsen).[28] Sejak diberlakukannya otonomi daerah, keberadaan tanah kas desa saat ini menjadi perhatian utama pemerintah daerah. Tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan asli desa yang harus dilestarikan agar tidak mengalami penurunan.

G. Definisi Operasional

Untuk menghindari salah pengertian dalam memahami isi tulisan dalam skripsi ini, dipaparkan definisi operasional sebagai berikut:

a. Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Tanah Kas Desa adalah perjanjian bangun guna serah yang merupakan bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah, dan mengalihkan kepemilikan

[27]*Ibid.*, hlm. 14

[28]Sediono M.P. Tjondronegoro dan Gunawan Wiradi. 1984. *Dua Abad Penguasaan Tanah*. Jakarta: Gramedia. hlm. 149.

bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah selama masa bangun guna serah berakhir.

b. Tukar Guling adalah perjanjian yang bertujuan untuk menukar barang yang dikuasai oleh satu pihak dengan barang yang lain yang dikuasai oleh pihak lain. Dalam KUHPerdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1541, istilah tukar guling disebut dengan tukar menukar yang memiliki makna suatu persetujuan di mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bergantian sebagai gantinya atas suatu barang.[29]

c. Tanah Bengkok adalah tanah yang dimiliki oleh adat-istiadat sendiri guna diberikan kepada kepala Desa dan perangkat Desa yang bersangkutan.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam menyusun skripsi ini, diuraikan lebih rinci sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

   Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian jenis yuridis normatif. Pada intinya, penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.[30]

[29]Putu Nyoman dan Kadek Agus. 2017. *Penyelesaian Sengketa Alternatif*. Denpasar: UNNUD. hlm. 114-116.

[30]Elizabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Refika Aditama. hlm. 84.

Penelitian ini merupakan penelitian jenis yuridis normatif dikarenakan untuk memahami atau mengkritisi bagaimana hukum ditafsirkan dan diterapkan dalam situasi tertentu, serta untuk memberikan rekomendasi mengenai perubahan atau interpretasi hukum yang lebih baik.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian dalam penelitian ini semua ketentuan hukum yang terkait dengan keabsahan perjanjian kerja sama bangun guna serah sengketa tukar guling tanah bengkok di Desa Kumendung Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang; dan penyelesaian sengketa tukar guling tanah bengkok di Desa Kumendung Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual.Pendekatan perundang-undangan digunakan dengan tujuan menganalisis perundang-undangan, sehingga penelitian dapat memberikan pemahaman yang mendalam tentang aturan hukum yang berlaku, bagaimana aturan tersebut dibentuk, dan bagaimana aturan tersebut seharusnya diterapkan.

Pendekatan kasus digunakan dengan tujuan menganalisis bagaimana aturan hukum yang ada diterapkan dalam praktik. Melalui pendekatan kasus, peneliti dapat melihat bagaimana penegak hukum menafsirkan dan menerapkan hukum dalam situasi nyata. Pendekatan ini membantu dalam memahami dinamika antara teori hukum dan praktik hukum. Pendekatan konseptual merupakan pendekatan

yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

4. Sumber Data Penelitian

Jenis data penelitian yang dibutuhkan dalam penelitian ini berupa data kualitatif dan bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer bersumber dari observasi dan wawancara, sedangkan data sekunder bersumber dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang isinya bersifat mengikat yang terdiri dari:
    1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
    2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
    3) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
    4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
    5) Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa;
    6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa;

7) Peraturan Bupati Kabupaten Rembang Nomor 6 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; dan
8) Perjanjian Kerja Sama Bangun Guna Serah.

b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu memiliki fungsi membahas atau menjelaskan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, buku-buku literatur, jurnal, laporan hasil penelitian, internet, dokumen-dokumen, infografis, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang berfungsi untuk memberi penjelasan dari bahan hukum primer atau sekunder yang terdiri dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

5. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan, penulis melakukan pengumpulan data melalui:

1. Studi pustaka, baik yang berupa buku, jurnal, karya ilmiah, internet, media massa, dan referensi lain untuk menjawab permasalahan.
2. Studi dokumen, berupa dokumen Peraturan Perundang-undangan, Perjanjian dan dokumen hukum lain.
3. Observasi, merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis fakta-fakta yang diteliti.

4. Wawancara, yaitu mengajukan pertanyaan kepada narasumber tentang objek yang akan diteliti berdasarkan pedoman wawancara yang telah disusun sebelumnya untuk mendapatkan informasi yang diinginkan. Adapun subjek wawancara yaitu Dwi Handayani selaku Kepala Desa Kumendung.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang diterapkan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Metode analisis deskriptif kualitatif adalah metode yang digunakan untuk mendeskripsikan, menjelaskan, dan menginterpretasikan data kualitatif secara sistematis tanpa menggunakan perhitungan statistik. Metode ini berfokus pada pemahaman mendalam terhadap fenomena yang diteliti melalui pengumpulan data dari wawancara, observasi, atau dokumentasi, kemudian dianalisis dengan cara reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan untuk menemukan pola atau makna tertentu.[31]

I. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi disusun sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, metode penelitian, dan kerangka penelitian. Bab ini memberikan dasar bagi pembaca untuk memahami konteks, relevansi, serta pendekatan yang digunakan dalam penelitian.

[31]M. Syamsudin. 2021. *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group. hlm. 7.

Bab II Tinjauan Umum, menyajikan uraian teoritis tentang konsep-konsep yang relevan, seperti perjanjian, desa, pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa, serta tanah bengkok. Bab ini berfungsi sebagai landasan teoritis yang menjadi pijakan untuk pembahasan lebih lanjut.

Bab III Analisa dan Pembahasan, penelitian berfokus pada analisis keabsahan perjanjian kerja sama bangun guna serah sengketa tukar guling tanah bengkok di Desa Kumendung, Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang. Selain itu, bab ini juga membahas proses penyelesaian sengketa tukar guling tanah bengkok yang terjadi di wilayah tersebut. Melalui analisis ini, penulis mencoba memberikan jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan.

Bab IV Penutup, memuat kesimpulan dari pembahasan sebelumnya. Selain itu, bab ini juga memberikan saran yang relevan, baik secara teoritis maupun praktis, sebagai kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun kebijakan terkait.