

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PIHAK
SWASTA DENGAN PIHAK PEMERINTAH DESA DI DESA
CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI



Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana

Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh:

Nama : Dyah Permatasari

NIM : 20150610249

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Perdata

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PIHAK
SWASTA DENGAN PIHAK PEMERINTAH DESA DI DESA
CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI



Disusun oleh:

Nama : DYAH PERMATASARI

NIM : 20150610249

Skripsi ini telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal

1 Februari 2019

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ahdiana Yuni Lestari".

Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum

NIK.19710616199409153021

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dyah Permatasari

NIM : 20150610249

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA ANTARA PIHAK SWASTA DENGAN PIHAK PEMERINTAH DESA DI DESA CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN”** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan plagiasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk sebagai sumber.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Yogyakarta, 22 Januari 2019

Yang menyatakan,



Dyah Permatasari

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Skripsi ini dengan hati yang ikhlas kepada:

1. Orang tuaku Bapak Heru Sutapa S.H.,M.H. dan Mamaku Ibu Mariyah yang telah memberikan kehidupan yang layak dan kasih sayang yang tiada putusnya kepada anak pertamamu ini, terimakasih telah memberi doa yang selalu dipanjatkan setiap kali Sari pergi dari rumah untuk menjemput masa depan, semoga Allah memberi kesempatan saya untuk membahagiakan Bapak dan Mama setelah ini.
2. Kepada Adikku, Muhammad Davin Kamal, tunggu kakak ya dek, kakak akan mengantarkanmu kepada kesuksesan, jadi anak yang rajin dan penurut, terimakasih selalu menghibur kakakmu selama ini.
3. Kepada Nenekku Eyanguti Mardiyah, terimakasih selalu memberi uang saku untuk keperluan yang besar, dan terimakasih kado terindah nya, terimakasih selalu mendoakan di setiap sujudmu, maafkan Sari yang belum bisa sering main kerumah Nenek.
4. Kepada Kakak, Riyanto, makasih ya mas selalu menuruti kemauan adekmu ini, sukses proyeknya dan terimakasih telah memberikan semangat dan dukungannya disetiap langkahku.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum. Wr.Wb.

Alhamdulillah puji syukur penulispanjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PIHAK SWASTA DENGAN PIHAK PEMERINTAH DESA DI DESA CONDONCATUR KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN”**. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat serta para pengikutnya sampai akhir nanti.

Penulisan skripsi ini dilaksanakan dalam rangka memenuhi tugas akhir guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dan diharapkan dapat memberi manfaat bagi masyarakat pada umumnya dan kalangan akademisi hukum pada khususnya. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, untuk itu penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Trisno Raharjo, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Leli Joko Suryono, S.H.,M.Hum Selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

3. Ibu Ahdiana Yuni Lestari, S.H.,M.Hum Dosen Pembimbing dalam Penulisan Skripsi ini. Terimakasih atas saran dan kritik, kesabaran dan nasihat yang sangat membantu, terimakasih telah memberikan waktunya dalam mengevaluasi penulisan Skripsi ini hingga penulisan ini berjalan dengan baik. Penulis sangat terkesan dengan keakraban, nasihat dan kebaikan Ibu dalam proses penulisan skripsi ini.
4. Ibu Endang Heriyani, S.H.,M.Hum terimakasih atas saran dan kritik, kesabaran dan nasihat yang sangat membantu dalam mengevaluasi penulisan skripsi ini hingga penulisan ini berjalan dengan baik.
5. Bapak Wiratmanto, S.H., M.Hum terimakasih telah memberikan masukan dalam mengevaluasi penulisan skripsi ini hingga penulisan ini berjalan dengan baik.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
7. Terimakasih untuk PERI SQUAD Novianti Ayuningtyas, Wahyu Andi Saputra, Rahma Ayu Dini, Ilham Prasetya, Ika Fransisca, Ahmad Hizbuazmi, Andreas Alvelino telah menyemangati dan menjadi sahabat baik dan penuh kasih selama bertahun-tahun lamanya.
8. Terimakasih untuk sahabat rumah yang telah saya kenal sedari bayi Yohana Fransisca, Ni Sekar Ayu, Asa Hirasna, Maria Bella Paramita.
9. Terimakasih untuk LAMIS SQUAD Nurmalasari, Putri, Iqlimma Putri Yudha, Dita Ellfandy, Jefri Alzamzami, Difa Aridilhaq, Pino Septias telah

menjadi sahabat ketika saya kuliah di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terimakasih atas kebersamaannya.

10. Pihak yang telah membantu dalam pelaksanaan dan penyusunan Skripsi ini, Bapak Reno Candra Sangadji S.IP (Kepala Desa di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Bapak Kuat Komari S.Pd, S.T (Kepala Bagian Pemerintahan).
11. Terakhir, terimakasih kepada semua pihak yang tidak bisa di sebut satu persatu terimakasih sudah diam-diam mendoakan untuk kesuksesan saya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

Sebagai manusia biasa penulis menyadari masih banyak kekurangan-kekurangan, baik yang disengaja ataupun tidak, sehingga skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini bermanfaat dan mendapatkan ridho dari Allah SWT. Aamiin.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Yogyakarta, 22 Januari 2019



Dyah Permatasari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiv
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	6
1. Pengertian Perjanjian	6
2. Asas-asas Hukum Perjanjian	7
3. Syarat sahnya perjanjian	11
4. Macam-macam Perjanjian	15
5. Unsur-unsur Perjanjian	16
6. Subyek dan Obyek Perjanjian.....	17

7. Wanprestasi dan Akibatnya	18
8. Berakhirnya Suatu Perjanjian	21
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa	22
1. Pengertian Perjanjian Sewa	22
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa ..	24
3. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa	25
4. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa	25
5. Overmacht dan Risiko	26
C. Tinjauan Menyewaulangkan dan Melepaskan Sewa dalam	
Perjanjian Sewa Menyewa	28
1. Mengulangsewakan	28
2. Melepaskan Sewa	29
D. Tinjauan Umum tentang Tanah	30
1. Pengertian Tanah	30
2. Macam Hak Atas Tanah	31
3. Peralihan Fungsi Tanah	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
A. Jenis Penelitian.....	35
B. Sumber Data.....	35
C. Teknik Pengumpulan Data.....	38
D. Teknik Analisis Data.....	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	40
A. Gambaran Umum Desa Condongcatur.....	40

1. Penggunaan Wilayah dan Aset Desa	41
2. Aset Tanah Kas Desa	42
3. Jumlah Penduduk	43
B. Praktik Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Desa	
Condongcatur.....	45
1. Tanah Kas Desa	45
2. Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa	
Condongcatur	46
3. Prosedur menyewakan tanah kas desa yang dilakukan oleh	
Pemerintah Desa Condongcatur.....	50
4. Hak dan Kewajiban	55
C. Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas	
Desa di Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten	
Sleman.....	57
1. Bentuk wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa tanah kas	
desa	57
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pengalihan fungsi	
lahan sewa tanah kas desa.....	60
3. Langkah yang dilakukan Pihak Pemerintah Desa terhadap Penyewa	
tanah kas desa yang melakukan wanprestasi	65
BAB V PENUTUP	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA77

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 : Tabel Wilayah berdasarkan penggunaan	41
Tabel 1.2 : Aset Tanah Kas Desa	42
Tabel 1.3 :Jumlah Penduduk Asli Desa Condongcatur berdasarkan jenis kelamin	43

DAFTAR BAGAN

Bagan Prosedur Menyewakan Tanah Kas Desa.....	50
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran Izin Penelitian dari Kesbangpol

Lampiran Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa

Lampiran Turnitin dari Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Yogyakarta