



**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA TANAH
BENGGOK DESA PAPASAN YANG DIANYATAKAN BATAL DEMI
HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JEPARA NOMOR:
36/PDT.G/2020/PN. JPA)**

M. Al Hafiz*, Suradi, Yuli Prasetyo Adhi

Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail: Alhafiez12@gmail.com

Abstrak

Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya memerlukan bantuan dari orang lain. Kebutuhan ini sangatlah beragam dan berbeda antara manusia yang satu dengan manusia lainnya, sehingga untuk dapat memenuhi kebutuhan tersebut mereka berhubungan satu dengan lainnya. Hubungan ini dapat berupa sewa-menyewa yang dilakukan dengan perjanjian. Salah satunya ialah yang dilakukan oleh Zaenal Arifin dan Indrianto Binoto dengan objek perjanjian sewa-menyewa berupa tanah bengkok desa Papasan. Sebelum jangka waktu sewa berakhir objek perjanjian terkena kompensasi pembangunan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi dari PT PLN (persero). Hasil dari uang kompensasi ini seluruhnya diberikan kepada Zaenal Arifin selaku Kepala Desa desa Papasan, karena merasa dirugikan Pihak Indrianto Binoto mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jepara, namun dalam perkara ini Majelis Hakim memutuskan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Zaenal Arifin dan Indrianto Binoto dinyatakan Batal Demi Hukum.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa-Menyewa; Tanah Bengkok; Batal Demi Hukum

Abstract

People in fulfilling their needs need help from others. This need is very diverse and different between humans with each other, so to be able to meet these needs they relate to each other. This relationship can be a tenancy carried out by agreement. One of them is done by Zaenal Arifin and Indrianto Binoto with the object of the lease agreement in the form of crooked land of Papasan village. Before the lease term ends, the object of the agreement is exposed to compensation for the construction of Very High Voltage Power Lines from PT PLN (persero). The result of this compensation was entirely given to Zaenal Arifin as the head of Papasan village, because he felt aggrieved by Indrianto Binoto filed a lawsuit with the Pengadilan Negeri Jepara, but in this case the judges decided that the agreement made by Zaenal Arifin and Indrianto Binoto was declared null and void.

Keywords: Lease Agreement; Crooked Land; Null And Void

I. PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang dalam memenuhi kebutuhan hidupnya memerlukan bantuan dari orang lain. Kebutuhan ini sangatlah beragam dan berbeda antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya sehingga agar dapat memenuhi kebutuhan tersebut mereka berhubungan satu dengan lainnya. Hubungan ini dapat berupa jual-beli, pinjam-meminjam ataupun sewa-menyewa yang dilakukan dengan perjanjian.



Di zaman sekarang ini kebutuhan manusia sangatlah kompleks, salah satunya ialah tanah. Tanah saat ini tidak hanya berfungsi sebagai tempat untuk membangun tempat tinggal ataupun tempat bercocok tanaman saja, akan tetapi tanah juga digunakan sebagai bahan bisnis ataupun investasi.

Pentingnya nilai tanah saat ini menyebabkan harga dari tanah selalu meningkat setiap tahunnya, sehingga menimbulkan ketidakmampuan beberapa orang untuk dapat memilikinya. Untuk mengatasi ketidakmampuan tersebut mereka melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah agar tetap dapat menikmati kegunaan tanah dalam jangka waktu tertentu.

Secara hukum keperdataan perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Bab VII Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPdata) tentang “Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600. Definisi perjanjian sewa-menyewa diterangkan pada Pasal 1548 KUHPdata, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dimana terdapat satu atau lebih pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain atas kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang telah disepakati.

Perjanjian sewa-menyewa termasuk dalam perjanjian konsensual yang artinya bahwa suatu perjanjian sudah ada/telah lahir sejak detik tercapainya kata sepakat tentang hal-hal yang pokok dalam perjanjian. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa telah dianggap sah dan mengikat para pihak setelah adanya persetujuan mengenai benda sewa dan harga sewa. KUHPdata membedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara tertulis dan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara tidak tertulis (lisan).

Pada perjanjian sewa-menyewa benda yang dapat menjadi objek perjanjian sewa-menyewa ialah harta kekayaan yang berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak, benda berwujud ataupun benda tidak berwujud, harus benda tertentu serta benda tersebut memang boleh disewakan. Salah satu yang dapat menjadi objek sewa-menyewa ialah tanah. Mengenai sewa-menyewa tanah ini secara khusus telah diatur dalam Bab Perjanjian Sewa-Menyewa bagian kedua tentang aturan-aturan yang sama-sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah meliputi Pasal 1550 KUHPdata sampai dengan Pasal 1580 KUHPdata serta dalam bagian keempat tentang aturan-aturan yang khusus berlaku bagi sewa tanah yang meliputi Pasal 1588 KUHPdata sampai dengan Pasal 1600 KUHPdata.

Salah satu perjanjian sewa-menyewa tanah ialah perjanjian yang dilakukan oleh Indrianto Binoto dengan Zaenal Arifin dengan objek perjanjian berupa tanah bengkok desa Papasan yang merupakan hak penghasilan Petinggi Desa Papasan, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara. Perjanjin ini dimulai pada tanggal 6 mei 2014 ketika Andreanto Pinoto mengikatkan diri dengan Zaenal Arifin yang pada

saat itu merupakan Petinggi Desa Papasan Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara untuk melakukan sewa-menyewa tanah bengkok.¹

Pada perjanjian ini telah disetujui dengan objek sewa-menyewa berupa tanah bengkok seluas 12.230 m² yang terletak yang terletak di Desa Srikandang, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara dengan Nomor Objek Pajak: 32.20.080.004.034-0105.0 selama 7 (tujuh) tahun yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2015 sampai dengan 31 Desember 2021. Namun mengingat jabatan dari Zaenal Arifin sebagai Petinggi Desa Papasan hanya sampai 31 Desember 2020, apabila Zaenal Arifin tidak terpilih lagi menjadi petinggi, maka perjanjian sewa-menyewa ini hanya akan berlangsung selama 6 (enam) tahun saja sehingga perjanjian akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dengan biaya sewa sebesar Rp 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah).

Selama masa perjanjian ini pihak penyewa telah menanami tanah objek sewa dengan berbagai jenis tanaman kayu yang antara lain ialah sebagai berikut:

Jenis Tanaman	Ukuran			Jumlah Tanaman
	B	S	K	
Jati			189	189
Bibit Mahoni			5000	5.000
Mahoni			7	7
Sengon		8	24	32
Randu			56	56
Waru	1		1	2
Salam			1	1
Jambu Menté			2	2

Keterangan: B: Besar S: Sedang K: Kecil

(Sumber: Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN. Jpa)

¹ Akta perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan antara Indrianto Binoto dan Zaenal Arifin



Namun sebelum masa persewaan tersebut selesai, pohon kayu yang ditanami penyewa tersebut ternyata terkena dampak pembangunan saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) pada pertengahan tahun 2019 yang dilakukan oleh PT. PLN (persero) sehingga tanaman kayu milik penyewa mendapat kompensasi senilai Rp. 104.547.000 (seratus empat juta lima ratus empat puluh tujuh ribu rupiah).

Penyewa selaku pemilik tanaman pohon kayu telah melakukan koordinasi dengan Pemerintah Desa Papasan yang baru dan telah menyatakan bahwa tanaman kayu yang terletak di tanah Bengkok Desa Papasan yang terletak di Desa Srikandang merupakan miliknya. Permasalahan muncul ketika PT. PLN (Persero) memberikan uang kompensasi penggantian tanaman pohon kayu tersebut kepada Pemerintah desa Papasan dan kemudian melalui sekretaris desa uang kompensasi atas tanaman kayu tersebut diteruskan kepada Zaenal Arifin selaku Petinggi yang menyewakan tanah.

Andreanto Pinoto selaku penyewa tanah merasa dirugikan karena uang kompensasi atas tanaman miliknya ternyata diberikan kepada Zaenal Arifin, sehingga ia mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 13 Mei 2020 dengan nomor register perkara 36/Pdt.G/2020/PN. Jpa yang ditujukan kepada PT PLN (Persero) sebagai Tergugat I, pemerintah Desa Papasan sebagai Tergugat II, serta Zeanal Arifin sebagai Tergugat III untuk menuntut hak atas uang kompensasi atas tanaman miliknya.

Pada persidangan pembacaan putusan yang dilaksanakan pada tanggal 14 Januari 2020, Majelis Hakim menuangkan hasil putusannya dalam putusan Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN. Jpa yang mengadili bahwa Perjanjian sewa menyewa antara Zaenal Arifin dan Andreanto atas tanah obyek sengketa yang tidak mengindahkan / telah melanggar Pasal 10 Permendagr nomor 4 tahun 2007 adalah cacat hukum.

Pada putusan tersebut tidak dijelaskan mengenai tanaman pohon yang berada di atas objek perjanjian, sehingga perlu adanya pengkajian lebih lanjut mengenai akibat hukum dari putusan tersebut terhadap pohon yang berada di atas tanah bengkok desa Papasan serta mengenai penyerahan uang kompensasi penggantian tanaman kayu yang diberikan oleh PT PLN (Persero). Berdasarkan hal tersebut diatas penulis merumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Mengapa Majelis Hakim menolak gugatan penggugat yang memohon untuk menyatakan sah perjanjian sewa-menyewa?
2. Bagaimana akibat hukum atas Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN. Jpa terhadap objek perjanjian sewa-menyewa?

II. METODE

Metode pendekatan utama yang digunakan pada penelitian ini ialah Yuridis-Normatif. Pada penelitian jenis ini pembahasan akan didasarkan pada peraturan perundang-undangan serta asas hukum yang berlaku. Teori pendekatan yang



digunakan pada penelitian ini ialah pendekatan undang-undang (*Statute Approach*). Bambang Sungono menjelaskan bahwa pendekatan undang-undang dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Berdasarkan hal tersebut dalam penelitian ini permasalahan yang diteliti akan dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penolakan Tuntutan Oleh Majelis Hakim Untuk Menyatakan Sah Perjanjian Sewa-Menyewa

Pada perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok Desa Papasan, Kecamatan Bangsi, Kabupaten Jepara yang dilakukan secara tertulis terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan diri, yaitu:

1. Zaenal Arifin, beralamat di Desa Papasan Rt 008 Rw 002 Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara yang memilik hak atas tanah di Panggung BK Desa Srikandang Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara yang merupakan Kepala Desa desa Papasan yang dalam hal perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok ini disebut sebagai Pihak Pertama.
2. Indrianto Binoto, beralamat di Dk. Sumanding Rt 012 Rw 004 Desa Sumanding, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara yang dalam hal perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok ini disebut sebagai Pihak Kedua.

Perjanjian sewa-menyewa yang ditandatangani pada hari Selasa tanggal 6 Mei 2014 ini pada intinya berisi mengenai persewaan tanah antara Zaenal Arifin (pihak pertama) dan Indrianto Binoto (pihak kedua) yang objek persewaannya ialah tanah bengkok Desa Papasan Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara dengan Nomor Objek Pajak: 32.2.080.004.034-0105.0 seluas 12.230 m². Tanah yang disewakan ini merupakan tanah yang menjadi hak penghasilan petinggi desa Papasan yang dalam hal perjanjian ini tanah tersebut pengelolaannya dikuasai oleh Zaenal Arifin (Pihak Pertama) selaku petinggi Desa Papasan.

Pada perjanjian ini disepakati bahwa jangka waktu pelaksanaan sewa ialah selama 7 (tujuh) tahun yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2015 sampai dengan 31 Desember 2021. Namun mengingat jabatan dari Zaenal Arifin sebagai Petinggi Desa Papasan hanya sampai 31 Desember 2020, apabila Zaenal Arifin tidak terpilih lagi menjadi petinggi, maka perjanjian sewa-menyewa ini hanya akan berlangsung selama 6 (enam) tahun saja sehingga perjanjian akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020 dengan biaya sewa sebesar Rp 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah).

Selain itu, dalam pelaksanaan perjanjian ini telah disepakati bahwa selama perjanjian sewa berlangsung semua hak atas tanah serta apa yang hidup/tumbuh di atasnya menjadi hak Indrianto Binoto selaku pihak penyewa. Kedua belah pihak juga telah menyepakati selama waktu sewa-menyewa berlangsung Zaenal Arifin ikut bertanggungjawab atas tanah yang disewakannya.

Pada perkara *aquo* identitas dari penggugat berbeda dengan identitas para pihak dalam perjanjian. Pada perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok identitas



dari para pihak ialah Zaenal Arifin, beralamat di Desa Papasan Rt 008 Rw 002 Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara dan Indrianto Binoto yang beralamat di Dk. Sumanding Rt 012 Rw 004 Desa Sumanding, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara, sedangkan pada perkara *aquo* yang mengajukan gugatan ialah Andreanto Pinoto yang dulunya berdomisili di Desa Bangsri RT. 01/ 04, Kec. Bangsri, Kab. Jepara, sekarang bertempat tinggal di JL. Pusponjolo Selatan No. 3, RT. 01 RW.06 Kel. Bojongsalaman, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang.

Adanya perbedaan identitas ini menimbulkan pertanyaan atas kewenangan dari pihak penggugat yakni Andreanto Pinoto untuk mengajukan gugatan terhadap perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *aquo*, sebab dalam suatu perjanjian terdapat asas berlakunya suatu perjanjian yang termuat dalam Pasal 1315 KUHPerdato jo. Pasal 1340 KUHPerdato yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku untuk pihak yang membuatnya saja, sehingga perjanjian tersebut tidak berpengaruh untuk pihak ketiga, demikian pula pihak ketiga tidak dapat mengambil keuntungan atas adanya perjanjian tersebut.

Agar dapat dinyatakan sebagai pihak yang berwenang dalam mengajukan gugatan ini, Andreanto Pinoto mengajukan bukti-bukti untuk diperiksa oleh Majelis Hakim perkara *aquo*, bukti-bukti tersebut antara lain:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3320140304550002, tanggal 9 Januari 2016, atas nama Andreanto Pinoto;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3320140304550002, atas nama Indrianto Binoto;
3. Fotocopy Surat Keterangan Pindah WNI Nomor 475/3286/XII/2015, tertanggal 14 Desember 2015, atas nama Andreanto Pinoto;
4. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 20 Juli 2018
5. Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Bojong Salam RT.01 RW.04, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang,

Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan tersebut, terbukti bahwa Indrianto Binoto dan Andreanto Pinoto sebenarnya merupakan orang yang sama, sehingga dalam hal ini ia berhak untuk mengajukan gugatan atas sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan.

Pada perkara *aquo* hal yang dipersengketakan ialah perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan. Perkara gugatan ini diajukan oleh Andreanto Pinoto terhadap PT PLN (Persero), Pemerintah Desa Papasan, dan Zaenal Arifin. Salah satu tuntutan yang diajukan oleh penggugat ialah tuntutan untuk menyatakan sah perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan yang dilakukan antara Andreanto Pinoto dan Zaenal Arifin, akan tetapi dalam putusan yang dimuat dalam Putusan Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Jpa. tuntutan tersebut ditolak dan dinyatakan batal demi hukum.

Sebagaimana kita ketahui agar suatu perjanjian yang dibuat di Indonesia dapat dinyatakan sah dan berlaku, suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat



sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yakni (a) adanya kesepakatan dari para pihak yang mengikatkam diri, (b) adanya kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian, (c) perjanjian tersebut mengatur mengenai suatu hal tertentu dan (d) perjanjian tersebut harus didasarkan atas suatu sebab yang halal.

Berdasarkan hal tersebut diatas, salah satu persyaratan agar perjanjian dapat dikatakan sah ialah apabila perjanjian yang dilakukan didasarkan atas suatu sebab yang halal. Pada Pasal 1337 KUHPerdota diterangkan bahwa salah satu sebab yang halal dalam suatu perjanjian ialah apabila perjanjian yang dilakukan tidak dilarang oleh undang-undang, sehingga dapat dikatakan bahwa apabila suatu perjanjian telah terdapat peraturan yang mengaturnya, maka perjanjian yang dibuat tesebut haruslah tunduk pada peraturan tersebut.

Secara umum mengenai perjanjian sewa-menyewa tanah telah diatur pada Pasal 1550 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1580 KUHPerdota serta Pasal 1588 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota. Pada Pasal 1570 KUHPerdota diterangkan bahwa apabila suatu perjanjian sewa dibuat secara tertulis, maka sewa tersebut akan berakhir demi hukum ketika waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan adanya sesuatu pemberhentian untuk itu. Pada ketentuan perjanjian sewa tanah secara tertulis berdasarkan pada pasal tersebut tidak ditentukan mengenai lama waktu perjanjian sewa tanah yang dibuat secara tertulis, sehingga tidak ada batasan mengenai lama waktu sewa-menyewa tanah secara umum.

Melihat isi dari perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Zaenal Arifin dan Andreanto Pinoto dengan objek berupa tanah bengkok desa yang merupakan bagian dari aset desa Papasan, maka perlu memperhatikan peraturan khusus yang mengaturnya yakni pengaturan pengelolaan aset desa yang terdapat pada Undang-Undang Desa. Pada Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang tersebut diterangkan bahwa pihak yang berwenang dalam memegang kekuasaan atas pengelolaan keuangan desa dan aset desa ialah kepala desa, sehingga perlu diketahui mengenai kewenangan dari Zaenal Arifin selaku pihak yang menyewakan tanah bengkok aset desa Papasan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Zaenal Arifin memberikan bukti berupa fotocopy Surat Keputusan Bupati Jepara Nomor 141.1/478 Tahun 2013 tentang Pengesahan Pengangkatan Petinggi Terpilih Desa Papasan, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara. Berdasarkan pada alat bukti tersebut terbukti bahwa Zaenal Arifin merupakan Kepala Desa Papasan yang sah pada saat perjanjian tersebut dibuat sehingga ia memiliki kewenangan atas pengelolaan aset desa Papasan.

Secara khusus pengelolaan aset desa sendiri sebenarnya telah diatur dalam Undang-Undang Desa pada BAB VIII tentang Keuangan Desa dan Aset Desa bagian kedua yang melingkupi Pasal 76 dan Pasal 77. Pada pasal 77 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Desa diterangkan bahwa pengelolaan aset desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup mayarakat desa serta meningkakan pendapatana desa.

Menurut fungsinya, tanah bengkok desa Papasan yang disewakan oleh Zaenal Arifin ialah digunakan sebagai penghasilan petinggi desa Papasan. Berhubung Zaenal Arifin merupakan petinggi desa Papasan, maka ia memiliki hak



pakai atas tanah bengkok tersebut. Sejatinya terdapat perbedaan mengenai hak pakai atas benda bergerak dan hak pakai atas benda tak bergerak. Hak pakai atas benda bergerak diatur dalam Buku II KUHPPerdata, sedangkan untuk hak pakai atas benda tak bergerak (tanah) diatur dalam UUPA.²

Berdasarkan pada Pasal 41 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan hak pakai ialah suatu hak kebendaan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Pada pengertian tersebut secara jelas menyebutkan bahwa hak pakai ialah hak kebendaan untuk menggunakan tanah milik negara yang bukan merupakan perjanjian sewa menyewa. Hak pakai atas tanah ini sendiri berdasarkan pada Pasal 43 UUPA dapat dialihkan kepada pihak lain namun harus memperoleh izin dari pejabat yang berwenang.

Pada Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Desa diterangkan bahwa dalam melakukan pengelolaan terhadap aset desa, dibahas oleh Kepala Desa bersama dengan Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara yang diatur dalam peraturan pemerintah. Merujuk pada pasal tersebut dapat dikatakan bahwa segala hal terkait pengelolaan aset desa termasuk perubahan fungsi atupun peralihan pihak dalam pengelolaan atas tanah aset desa haruslah dibahas bersama antara kepala desa dengan Badan Permusyawaratan Desa.

Pada perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan yang dilakukan oleh Andreanto Pinoto Zaenal Arifin berdasarkan keterangan saksi Sholekan dan saksi Munawar yang merupakan ketua BPD dan sekretaris BPD pada periode 2014 sampai dengan 2019 yang keduanya pada pokoknya menyampaikan bahwa selama masa jabatannya berlangsung, keduanya tidak mengetahui dan tidak menyaksikan mengenai adanya Perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan yang dilakukan oleh Zaenal Arifin dan Andreanto Pinoto.

Selain tidak mengetahui adanya perjanjian sewa tanah bengkok, pihak BPD desa Papasan juga tidak mengetahui mengenai uang sewa yang didapatkan dari hasil persewaan tanah bengkok, yang seharusnya segala tindakan yang dilakukan oleh Kepala Desa yang berhubungan dengan penyenggaraan pemerintahan desa yang berkaitan dengan kepentingan publik/ kepentingan masyarakat desa haruslah ditetapkan dalam musyawarah desa dan mendapat persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa.

² I Ketut Markeling, Hukum Perdata Pokok Bahasan : Hukum Benda, (Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2016), halaman 20



Akibat dari tidak adanya pemberitahuan atas perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Pasasan kepada Badan Permusyawaratan Desa (Desa) menjadikan perjanjian ini sebagai perjanjian antara Zaenal Arifin secara pribadi dengan Indrianto Binnoto, bukan perjanjian antara Pemerintah desa Papasan dengan Andreanto Pinoto. Oleh sebab itu, maka perjanjian ini hanya mengikat pribadi antara Zaenal Arifin dan Andreanto Pinoto tidak ada sangkut pautnya dengan Pemerintah desa Papasan.

Pada pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Desa telah dijelaskan bahwa tata cara pengelolaan aset desa diatur dalam peraturan pemerintah. Aturan pelaksanaan atas pasal tersebut ialah Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 yang pada Pasal 110 diterangkan bahwa Pengelolaan kekayaan milik Desa diatur dengan peraturan menteri. Berhubung pada saat perjanjian dibuat belum ada peraturan menteri yang mengatur hal tersebut, maka ketentuan yang berlaku sebagai peraturan menteri sebelumnya yakni Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.

Pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa mengenai sewa-menyewa aset desa diatur dalam Pasal 10. Pada ayat (1) pasal tersebut dijelaskan bahwa dalam hal aset desa dimanfaatkan untuk disewakan, maka pemanfaatan aset desa tersebut haruslah didasarkan atas keuntungan desa dengan jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang, serta penetapan harga sewa-menyewa tersebut ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa setelah mendapatkan persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD).

Dalam hukum terdapat Asas berlakunya peraturan perundang-undangan yakni asas *Lex Specialis Derogat Legi Generalis* yang berarti bahwa suatu ketentuan hukum (peraturan) yang mengatur secara khusus mengesampingkan suatu ketentuan hukum (peraturan) yang sifatnya umum. Asas tersebut memiliki arti bahwa dalam hal terdapat suatu ketentuan yang diatur dalam peraturan yang sifatnya khusus bertentangan dengan suatu ketentuan yang diatur dalam peraturan yang sifatnya umum, maka ketentuan yang berlaku ialah ketentuan yang diatur dalam peraturan yang sifatnya khusus.

Apabila didasarkan pada asas tersebut, maka peraturan yang berlaku untuk perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok ialah Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 4 Tahun 2007 karena peraturan tersebut mengatur secara khusus mengenai pengelolaan aset desa dibandingkan dengan KUHPerdana yang membahas secara umum mengenai perjanjian sewa tanah.

Berkaitan dengan hal tersebut, perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Andreanto Pinoto dan Zaenal Arifin dengan objek perjanjian berupa tanah bengkok desa Papasan untuk jangka waktu 7 (tujuh) tahun dari tanggal 1 Januari 2015 sampai dengan tanggal 31 Desember 2021, namun apabila Zaenal Arifin tidak terpilih kembali menjadi Petinggi desa Papasan menjadi 6 (enam) tahun sampai tanggal 31 Desember 2020, dengan tanpa adanya Surat Keputusan Kepala Desa yang mendapat persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa tentang penetapan tarif harga ialah jelas telah melanggar/mengindahkan pasal Pasal 10 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 karena melampaui batas waktu perjanjian sewa-menyewa



tanah bengkok yang telah ditentukan yakni selama 3 (tiga) tahun dan dapat di perpanjang.

Selain itu, Pada Pasal 10 ayat (2) Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 telah diterangkan bahwa suatu persewaan aset desa haruslah dilaksanakan dalam bentuk perjanjian secara tertulis yang memuat sekurang-kurangnya mengenai identitas para pihak yang mengadakan perjanjian, objek perjanjian sewa-menyewa, jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak, penyelesaian perselisihan, keadaan diluar kemampuan para pihak (*force majeure*), serta pentinjauan pelaksanaan perjanjian

Merujuk pada syarat formil tersebut, substansi yang dimuat dalam perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan antara Zaenal Arifin dan Andreanto Pinoto tidaklah lengkap karena pada Perjanjian yang dibuat dalam bentuk perjanjian bawah tangan tersebut hanyalah memuat mengenai:

1. Identitas para pihak yakni Zaenal Arifin dan Indrianto Binoto
2. Objek sewa-menyewa yang berupa tanah bengkok desa Papasan yang berada di Desa Srikandang, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara dengan Nomor Objek Pajak: 32.2.080.004.034-0105.0 seluas 12.230 m².
3. Jangka waktu perjanjian sewa selama 7 (tujuh) tahun yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2015 dan berakhir pada 31 Desember 2021. Namun apabila Zaenal Arifin tidak terpilih lagi menjadi Petinggi maka perjanjian sewa-menyewa ini hanya berlangsung selama 6 (enam) tahun dan akan berakhir pada tanggal 31 Desember 2020
4. Hak dan Kewajiban para pihak yakni selama masa sewa pihak penyewa berhak atas penguasaan hak atas tanah dan apa yang hidup/tumbuh di atasnya, sedangkan pihak yang menyewakan berkewajiban untuk ikut bertanggungjawab untuk keamanan tanah yang disewakan.

Pada perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok tersebut tidaklah memuat mengenai penyelesaian perselisihan, keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*) dan peninjauan kembali pelaksanaan perjanjian, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok yang dilakukan ini tidaklah memenuhi syarat formil perjanjian sewa-menyewa aset desa yang diatur dalam Permendagri Nomor 4 Tahun 2007.

Karena telah terbukti bahwa perjanjian tersebut telah mengindahkan/ melanggar Pasal 10 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 yakni mengenai jangka waktu serta syarat formil perjanjian sewa-menyewa tanah aset milik desa, maka perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak memenuhi syarat ke-4 (keempat) syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni suatu perjanjian haruslah didasarkan atas suatu sebab yang halal yakni tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.

Konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat keempat yang merupakan syarat objektif perjanjian ialah menjadikan perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan antara Andreanto Pinoto dan Zaenal Arifin dinyatakan Batal Demi Hukum (*void, nietig*). Sebagaimana pendapat dari Elly Erawati dan Herlien Budiono yang



menyatakan bahwa terdapat 4 (empat) alasan yang dapat dijadikan sebagai dasar suatu perjanjian dikategorikan batal demi hukum, yaitu:³

1. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi
2. Batal demi hukum karena syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi
3. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum
4. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi.

Maksud dari batal demi hukum ini ialah tidak berlaku atau tidak sah secara hukum. Secara umum sebenarnya kata batal telah cukup untuk menyatakan suatu perjanjian menjadi tidak berlaku dan tidak sah, namun dengan penambahan kata menjadi batal demi hukum menjelaskan bahwa yang menjadikan perjanjian tersebut tidak berlaku dan tidak sah ialah karena didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴ Dalam hal suatu perjanjian telah dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian tersebut tidak berlaku dan tidak sah secara otomatis (dengan sendirinya) ketika perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam KUHPperdata. Perjanjian yang batal demi hukum, memiliki akibat yuridis berupa kebatalan mutlak, karena kebatalan tersebut berlaku secara umum kepada semua pihak, berbeda dengan kebatalan relatif yang memiliki akibat hukum hanya pada pihak tertentu saja.⁵

Dengan demikian, tuntutan Andreanto Pinoto untuk menyatakan sah perjanjian sewa-menyewanya dengan Zaenal Arifin tidaklah dapat diterima oleh majelis hakim dan harus dinyatakan ditolak. Hal ini dikarenakan perjanjian yang dilakukannya dengan Zaenal Arifin telah melanggar salah satu syarat objektif perjanjian, sehingga perjanjian tersebut harus dinyatakan batal demi hukum. Apabila suatu perjanjian telah dinyatakan batal demi hukumnya, maka tidak ada dasar bagi para pihak untuk menuntut pemenuhan terhadap prestasi perjanjian dimuka Pengadilan.⁶

Namun, demikian kadangkala pengembalian ke keadaan seperti semula menimbulkan kesulitan karena dimungkinkan adanya pemutusan atas pembatalan untuk sebagian, artinya mengenai perjanjian yang telah dilaksanakan untuk dipenuhi sebagian lantas terjadi pemutusan atas pembatalan perjanjian.⁷ Adanya pemenuhan sebagian dalam perjanjian meskipun dikembalikannya ke keadaan semula seperti sebelum adanya perjanjian ini ialah untuk menciptakan keadilan agar tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak yang telah berprestasi.

B. Akibat Hukum Terhadap Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Apabila suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku seketika telah terpenuhinya keadaan

³ Elly Erawati dan Herlien Budiono, Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian, (Jakarta: Gramedia, 2010) halaman 6-14

⁴ *Ibid*, halaman 45

⁵ Nanin Koeswidi Astuti, "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum", Jurnal Hukum to-ra, 1 April 2016, halaman 281

⁶ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Op.cit.*, halaman 65

⁷ Achmad Busro, *Op.cit.*, halaman 53



yang membuat perjanjian tersebut batal demi hukum, sehingga apabila sejak dibuatnya perjanjian syarat batal demi hukum telah terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi. Konsekuensi dari tidak pernah terjadi suatu perjanjian ini ialah pengembalian posisi para pihak yang melakukan perjanjian ke keadaan semula seperti sebelum adanya perjanjian. Namun dalam perjanjian sewamenyewa pengembalian ke keadaan seperti semula ini sangatlah tidak dimungkinkan sebab tidak mungkin pihak penyewa mengembalikan kenikmatan benda sewa yang telah ia rasakan.

Pada perjanjian yang dilakukan oleh Andreanto Pinoto dan Zaenal Arifin prestasi perjanjiannya ialah berupa penyerahan barang sewa berupa tanah bengkok desa Papasan seluas 12.230 m² dengan Nomor Obyek Pajak: 32.20.080.004.034-0105.0 oleh Zaenal Arifin kepada Andreanto Binoto selaku pihak penyewa, dan Andreanto Pinoto yang prestasi untuk menyerahkan uang pembayaran sewa sebesar Rp 20.000.000.- kepada Zaenal Arifin.

Sehubungan dengan pengembalian ke keadaan seperti semula ini serta guna mencapai suatu tujuan hukum, menurut Gustav Radbruch suatu hukum haruslah didasarkan atas 3 (tiga) nilai dasar hukum, yakni keadilan, kegunaan serta kepastian hukum.⁸ Meskipun ketiganya merupakan nilai dasar dari hukum, namun dalam penerapannya terjadi suatu ketegangan antara satu dengan lainnya.⁹ Penerapan nilai dasar hukum ini sifatnya ialah relatif, disuatu waktu dapat mengutamakan nilai keadilan dan mengesampingkan nilai kegunaan dan kepastian. Diwaktu lain dapat mengutamakan nilai kegunaan maupun nilai kepastian dan mengesampingkan nilai keadilan.

Bagi Gustav Radbruch nilai keadilan merupakan hal yang diutamakan dibandingkan dengan nilai kegunaan maupun kepastian, meski demikian tidak berarti bahwa nilai kegunaan dan kepastian dapat dengan serta merta diabaikan. Hukum yang baik ialah hukum yang mampu mensinergikan ketiga nilai dasar hukum tersebut demi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.¹⁰

Satjipto Rahardjo menerangkan bahwa hukum bukanlah raja melainkan hanya sebuah alat yang berfungsi untuk memberikan rahmat ke dunia dan manusia.¹¹ Dalam hal ini hukum diasumsikan untuk manusia serta ideal hukum yang mempunyai fungsi besar berupa kesejahteraan dan kebahagiaan manusia.¹² Kesejahteraan ini dapat tercipta apabila manusia mendapatkan suatu keadilan, sehingga dalam memutus suatu perkara seorang hakim haruslah mengutamakan nilai keadilan, sebab sejatinya fungsi dari pengadilan ialah tempat mencari keadilan.

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012), halaman 19

⁹ *Loc.cit.*

¹⁰ R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang", *Jurnal Legislasi Indonesia*, 02 Juni 2016, halaman 192

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif Sebuah Sintesa Hukum Indonesia* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), halaman 17

¹² *Loc.cit.*



Penerapan nilai keadilan yang paling memungkinkan pada perkara ini ialah dengan pengembalian ke keadaan semula dengan pemutusan atas pembatalan untuk sebagian, sehingga dalam hal perjanjian yang telah dilaksanakan selama 5 (lima) tahun dari dimulainya perjanjian yakni pada tanggal 1 Januari 2015 sampai dengan perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum pada tanggal 14 Januari 2020, sehingga apabila biaya sewa selama 6 (enam) tahun tersebut dihargai sebesar Rp 20.000.000.- maka besaran biaya sewa yang harus dikembalikan oleh Zaenal Arifin kepada Andreanto Pinoto ialah sebesar 1/6 (seperenam) dari Rp 20.000.000.- yakni sebesar Rp 3.333.334.- (tiga juta tiga ratus tiga puluh ribu tiga ratus tiga puluh empat rupiah), sedangkan tanah bengkok yang menjadi objek sewa dikembalikan kepada pihak yang berwenang yakni pemerintah desa Papasan.

Pengembalian ke keadaan semula ini tidak lantas menyelesaikan hubungan hukum antara Andreanto Pinoto dengan Zaenal Arifin, sebab meskipun Andreanto Pinoto telah menikmati barang sewa, namun Andreanto Pinoto belum menikmati hasil dari tanaman yang ia tanam pada tanah bengkok yang ia sewa. Hal ini dikarenakan tanaman yang ditanaminya belum pernah ia panen dan saat ini dalam penguasaan pemerintah desa Papasan karena tanaman tersebut berada pada tanah bengkok milik desa Papasan.

Mengenai kepemilikan atas tanaman yang berada di atas suatu tanah, terdapat 2 (dua) asas yang mengaturnya, yakni pengaturan berdasarkan asas pelekatan (*Asas Accessie*), serta pengaturan berdasarkan asas pemisahan horizontal. Asas pelekatan ialah asas yang menyatakan bahwa bangunan-bangunan, tanaman yang serta benda-benda yang terlekat pada suatu tanah menjadi kesatuan yang utuh dengan tanah tersebut. Asas pelekatan ini didasarkan pada Pasal 500, Pasal 571, Pasal 600 serta Pasal 601 KUHPerdara.

Berdasarkan pada pasal-pasal tersebut diterangkan bahwa apabila terdapat suatu bangunan, tanaman dan/atau benda yang berada di atas suatu tanah kepemilikan bangunan, tanaman dan/atau benda tersebut menjadi milik si pemilik tanah. Hal ini berbeda dengan asas pemisahan horizontal yang digunakan di Indonesia yang menganut hukum adat untuk hukum agrariannya.¹³ Digunakannya hukum adat sebagai hukum agraria tersirat dalam UUPA Pasal 3 Serta Pasal 5 yang berbunyi “Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang-ruang angkasa ialah hukum adat...”

Pasal tersebut memiliki konsekuensi bahwa ketentuan yang digunakan dalam hukum agraria mengacu pada hukum adat. Salah satu asas yang digunakan dalam hukum adat ialah mengenai asas pemisahan horizontal.¹⁴ Pada asas pemisahan horizontal menyatakan bahwa hak atas tanah tidak meliputi hak atas bangunan, tanaman, dan/benda yang ada di atasnya.¹⁵ Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kepemilikan tanah dengan bangunan, tanaman dan/atau benda yang ada di atasnya itu terpisah.

¹³ Boedi Harsono, *Op.cit.*, halaman 20

¹⁴ *Ibid*, halaman 263

¹⁵ *Loc.cit.*



Mengenai asas pemisahan horizontal, sebenarnya dalam UUPA mengatur bagian dari hukum benda, namun benda yang bukan tanah belum diatur, jadi masih dualistas.¹⁶ Dalam KUHPerdota mengenai asas pemisahan horizontal disebut sebagai hak numpang karang, hak ini diterangkan pada Bab VII KUHPerdota yang meliputi Pasal 711 sampai dengan Pasal 719. Pengertian numpang karang sendiri dijelaskan pada Pasal 711 KUHPerdota bahwa hak numpang karang ialah hak kebendaan untuk mempunyai gedung bangunan atau tanaman di atas tanah orang lain.

Lebih lanjut mengenai hak numpang karang diterangkan pada Pasal 715 KUHPerdota, bahwa apabila hak numpang karang berakhir, maka pemilik pekarangan dapat menjadi pemilik gedung, bangunan ataupun tanaman diatas pekarangan, dengan kewajiban membayar harga dari gedung, bangunan ataupun tanaman tersebut kepada yang mempunyai hak numpang karang. Dalam hal ini apabila pembayaran tersebut tidak dilunasi maka pemilik hak numpang karang berhak menahan gedung, bangunan ataupun tanaman tersebut.

Selain itu, dalam Buku ke-II KUHPerdota tentang kebendaan terdapat pasal yang mengatur mengenai penanaman pohon di pekarangan seseorang yakni pada Pasal 600 sampai dengan Pasal 605 KUHPerdota. Pada ketentuan tersebut diterangkan bahwa apabila seorang dengan bahunya sendiri menanam bibit pohon di atas tanah milik orang lain, maka pemilik tanah boleh memiliki tanaman tersebut atau dapat menuntut tanaman tersebut diambil. Jika pemilik tanah menuntut agar tanaman tersebut untuk diambil, maka biaya pengambilan tanaman tersebut menjadi tanggungan dari pemilik bibit dan pemilik lahan dapat meminta untuk membayar segala biaya, kerugian dan bunga. Namun, apabila pemilik tanah hendak memiliki tanaman tersebut, maka pemilik tanah harus membayar harga dari tanaman tersebut.

Pada dasarnya penanaman pohon yang dilakukan oleh Andreanto Pinoto ditanah yang bukan miliknya ini telah dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik ini berupa adanya komunikasi yang ia lakukan dengan Petinggi Desa Papasan yang mempunyai hak atas pengelolaan aset desa sebagaimana diterangkan pada Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Desa bahwa dalam menjalankan tugasnya, Kepala Desa berwenang memegang kekuasaan pengelolaan keuangan dan aset desa.

Berdasarkan pada hal tersebut, apabila pemerintah desa ingin memiliki tanaman tersebut, pemerintah desa Papasan harus membayar harga dari nilai tanaman tersebut kepada Andreanto Pinoto selaku pemilik dari tanaman yang berada diatas tanah bengkok desa Papasan. Namun apabila Andrenato Pinoto ingin mengambil hasil dari tanaman yang ditanaminya yang berada di tanah bengkok desa Papasan maka ia harus membayar segala biaya, kerugian serta bunga kepada pemerintah desa Papasan.

¹⁶ Ibrahim R, "Asas Pelekatan Vertikal dan Pemisahan Horizontal" (Materi Kesaksian Ahli di Sidang Pengadilan Negeri Karangasem, 05 Juli 2017), halaman 2



Apabila nilai keadilan ini tidak dapat tercapai karena didasarkan pada nilai kepastian hukum dengan tetap memutuskan bahwa perjanjian dinyatakan batal demi hukum dan tanah bengkok dikembalikan kepada pemerintah desa Papasan begitu pula dengan tanaman di atasnya yang didasarkan pada asas pelekatan, maka tindakan yang dapat dilakukan oleh Andreanto Pinoto ialah mengajukan gugatan terhadap Zaenal Arifin selaku Petinggi desa Papasan yang menyewakan tanah bengkok atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa mengenai perbuatan melawan hukum ini diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara serta Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang dilakukan seseorang baik perbuatan itu dilakukan secara disengaja ataupun atas kelalaian dirinya dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka orang yang melakukan perbuatan tersebut diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya.

Mengenai perbuatan melawan hukum ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi, yakni:

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum
2. Adanya kesalahan
3. Adanya kerugian yang timbul akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang diderita.

Munir Fuadi menggambarkan bahwa perbuatan melawan hukum ialah sebagai kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang tujuannya untuk mengendalikan atau mengatur perilaku bahaya yang berfungsi untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang timbul akibat dari suatu interaksi sosial, serta untuk menyediakan kompensasi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.¹⁷

Gugatan perbuatan melawan hukum berbeda dengan gugatan wanprestasi. Yang dimaksud dengan gugatan perbuatan melawan hukum ialah gugatan yang diajukan atas dasar perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, sedangkan gugatan wanprestasi ialah gugatan yang diajukan atas dasar tidak terpenuhi atau tidak terlaksananya suatu prestasi yang telah diperjanjikan. Jadi gugatan melawan hukum ini merupakan gugatan atas dasar kerugian akibat kesalahan yang tidak berkaitan dengan suatu perjanjian apapun.

Atas dasar hal tersebut, perbuatan Zaenal Arifin yang telah menyewakan tanah bengkok desa Papasan kepada Andreanto Pinoto dengan tidak melaporkan perjanjian sewa-menyewa tersebut kepada Badan Permusyawaratan Desa Papasan adalah perbuatan yang melampaui kewenangannya selaku pengelola kekayaan aset desa, padahal telah ada aturan yang mengatur mengenai pengelola kekayaan aset desa yang terdapat pada Pasal 10 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 serta Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Desa.

¹⁷ Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002) halaman 3



Adanya kesalahan dari Zaenal Arifin ini mengakibatkan adanya kerugian yang dialami oleh Andreanto Pinoto karena telah menanam objek perjanjian sewa-menyewa dengan bibit pohon miliknya akan tetapi ia tidak dapat menikmati keuntungan dari tanaman yang telah ia tanam sebelumnya karena pohonnya tersebut dikuasai oleh pemerintah desa Papasan.

Berkaitan dengan uang kompensasi yang diberikan oleh PT PLN (persero) perlu diketahui mengenai ketentuan yang mengatur hal tersebut. Mengenai kompensasi terhadap tanah dan tanaman yang berada di bawah jaringan listrik telah diatur dalam Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral (Permen ESDM) Nomor 27 Tahun 2018 tentang Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman yang Berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik. Menurut Pasal 1 butir (1) peraturan tersebut, yang dimaksud dengan Kompensasi ialah pemberian sejumlah uang kepada pemegang hak atas tanah berikut dengan bangunan, tanaman dan/atau benda lainnya yang terdapat di atas tanah tersebut karena tanah tersebut secara tidak langsung telah digunakan untuk pembangunan ketenagalistrikan tanpa dilakukan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Pemberian kompensasi ini diberikan oleh penyedia tenaga listrik yang dalam hal ini ialah PT PLN (Persero) atas berkurangnya nilai ekonomis dari suatu tanah, bangunan, dan/ atau tanaman yang dilintasi oleh jaringan transmisi tenaga listrik kepada pemilik yang berhak atas tanah, bangunan, dan/ atau tanaman tersebut.

Pemberian kompensasi oleh PT PLN (Persero) ini haruslah diberikan kepada pemilik dari tanaman. Hal ini didasarkan pada Pasal 3 ayat (1) Permen ESDM Nomor 27 Tahun 2018 yang ditentukan bahwa pemegang izin usaha penyediaan tenaga listrik diwajibkan untuk memberikan Kompensasi terhadap tanah, bangunan, dan/atau Tanaman yang berkurang nilai ekonomisnya akibat dilintasi Jaringan Transmisi Tenaga Listrik kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, dan/ atau Tanaman.

Pelaksanaan pemberian kompensasi yang dilakukan oleh pihak PT PLN (persero) yang memberikan uang kompensasi atas berkurangnya nilai ekonomis tanas bengkok desa Papasan telah dilakukan sesuai peraturan yang berlaku yakni pada Permen ESDM Nomor 27 Tahun 2018 Bab IV tentang Pelaksanaan Kegiatan Kompensasi yang melingkupi Pasal 8 sampai dengan Pasal 11. Tahap-tahap tersebut antara lain:

1. Persiapan Pelaksanaan Kompensasi;
2. Penunjukan Lembaga Penilai;
3. Penetapan Besaran Kompensasi; dan
4. Pembayaran Kompensasi.

Pada tahap persiapan pelaksanaan kompesasi, pihak PT PLN (persero) telah melakukan sosialisasi rencana pembangunan, melaksanakan pendataan terhadap pemegang hak atas tanah, melakukan inventarisasi dan identifikasi kepemilikan,



mendokumentasikan hasil inventarisasi, memverifikasi atas dokumen hasil inventarisasi dan identifikasi, serta mengumumkan hasil verifikasi sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 8 ayat (1) Permen ESDM Nomor 27 Tahun 2018.

Pada proses persiapan kompensasi yang dilakukan oleh PT PLN (persero) yang hasilnya disampaikan dan diumumkan pada papan pengumuman di Balai desa Sri Kandang, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara pada tanggal 24 Januari 2018 terdapat bahwa pemilik dari tanah serta tanaman yang berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara *aquo* ialah milik bengkok desa Papasan.

Berdasarkan pada Pasal 8 ayat (3) Permen ESDM Nomor 27 Tahun 2018 apabila terdapat pihak yang berhak atas tanah, bangunan, dan /atau tanaman tidak menerima hasil inventarisasi dan identifikasi, mereka berhak mengajukan keberatan kepada pemegang izin usaha penyedia tenaga listrik melalui kantor kelurahan ataupun kantor kecamatan setempat paling lama 14 hari kerja sejak diumumkannya hasil inventaris dan identifikasi tersebut.

Selama tenggang waktu 14 hari tersebut ternyata pihak Andreanto Pinoto selaku pemilik tanaman yang berada di atas tanah bengkok tidak mengajukan keberatan, sehingga kompensasi atas tanah bengkok desa Papasan serta tanaman yang ada di atasnya senilai Rp 153.854.063 (seratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh empat ribu enam puluh tiga rupiah) diberikan kepada bengkok desa Papasan yang merupakan milik desa Papasan sesuai dengan data hasil inventaris dan identifikasi yang telah dilakukan.

Pemberian kompensasi senilai Rp 153.854.063 (seratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh empat ribu enam puluh tiga rupiah) tersebut merupakan total nilai dari kompensasi tanah senilai Rp 49.307.063 (empat puluh sembilan juta tiga ratus tujuh ribu enam puluh tiga rupiah) serta kompensasi atas tanaman senilai Rp 104.547.000 (seratus empat juta lima ratus empat puluh tujuh ribu rupiah). Hasil nilai kompensasi tersebut didasarkan pada formula perhitungan kompensasi yang diatur dalam Pasal 7 Permen ESDM Nomor 27 Tahun 2018.

Sebagaimana diterangkan sebelumnya bahwa pemberian kompensasi terhadap tanah, bangunan dan/atau tanaman diberikan kepada pemegang hak atas tanah, bangunan dan/atau tanaman. Apabila didasarkan pada asas pemisahan horizontal yang dianut oleh hukum agraria Indonesia, maka pihak yang berhak atas uang kompensasi terhadap berkurangnya nilai ekonomis dari tanaman ialah pemilik tanaman yang dalam hal ini ialah Andreanto Pinoto.

Namun, berhubung uang yang diberikan kepada PT PLN (persero) merupakan uang kompensasi atas berkurangnya nilai ekonomis atas aset desa yang pemberiannya hanya 1 (satu) kali dan bukan merupakan uang hasil dari pengelolaan aset desa, maka uang kompensasi atas aset desa yang pada awalnya berfungsi sebagai sumber pendapatan haruslah digunakan untuk kepentingan desa. Jika dihubungkan dengan 3 (tiga) nilai dasar hukum, kepentingan desa ini dapat tercipta



apabila penyelesaian perkara yang dilakukan didasarkan pada nilai kegunaan hukum.

Berdasarkan nilai kegunaan ini, penyelesaian atas uang kompensasi dapat dilakukan dengan cara memasukkan uang tersebut ke dalam kas desa. Uang ini nantinya dapat digunakan untuk suatu hal yang mempunyai daya guna dan bermanfaat bagi pemerintah serta warga desa Papasan. Salah satunya ialah digunakan untuk membeli aset desa baru untuk menggantikan aset desa lama yang nilai ekonomisnya telah berkurang.

IV. KESIMPULAN

1. Tuntutan Andreanto Pinoto untuk menyatakan sah perjanjiannya dengan Zaenal Arifin terkait sewa-menyewa tanah bengkok desa Papasan sudah sepantasnya ditolak dan dinyatakan batal demi hukum. Hal ini karena perjanjian yang dilaksanakan tersebut telah mengindahkan/melanggar ketentuan sewa-menyewa aset milik desa yang diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa. Ketentuan yang dilanggar oleh perjanjian tersebut ada 3 (tiga) macam, yaitu:
 - a) Jangka waktu sewa;
 - b) Tidak adanya musyawarah yang dilakukan antara Zaenal Arifin dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD); serta
 - c) Tidak lengkapnya substansi dari perjanjian.
2. Akibat dari perjanjian dinyatakan batal demi hukum ialah pengembalian ke keadaan seperti sebelum adanya perjanjian. Untuk memenuhi nilai keadilan, pengembalian ke keadaan semula ini dilakukan dengan pemenuhan prestasi sebagian, sehingga tidak berlaku surut terhadap prestasi yang telah terlaksana. Terhadap pohon yang berada di tanah bengkok desa Papasan dapat didasarkan pada asas pemisahan horizontal yang terdapat pada Pasal 603 sampai dengan Pasal 605 serta Pasal 711 sampai dengan 719 KUHPerdara, sedangkan untuk uang kompensasi dari PT PLN (persero) diserahkan kepada pemerintah desa Papasan yang penggunaannya digunakan untuk membeli aset desa baru untuk mengganti aset desa lama guna kepentingan masyarakat desa Papasan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Bachtiar. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Tangerang Selatan: UNPAM Press.
- Busro, Achmad. 2012. *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.



- Fuady, Munir. 2002. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Haryono. t.t. *Kamus Lengkap 969 Trilyun Inggris-Indonesia Indonesia-Inggris*. Surabaya: Putra Bahari Agency.
- Hoeve, W van. 1996. *Kamus Belanda-Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru.
- Markeling, I Ketut. 2016. *Hukum Perdata Pokok Bahasan : Hukum Benda*. Denpasar: Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Marzuki. t.t. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, Satjipto. 2009. *Hukum Progresif Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- . 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Salim HS. 2003. *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani. 2003. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sitompul, Roswita. 2006. *Hukum Perdata Indonesia*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Sjahdeny, Sutan Remy. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Soekanto, Soerjono, dan Soleman B. Takeno. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tujuan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.
- Subekti, R, dan R Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Syahputra, Akmaluddin. 2012. *Hukum Perdata Indonesia jilid 2*. Bandung: Citapustakan Media Perintis.



Tim Redaksi Kamus Bahasa Indonesia. 2008. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa.

Zakiah. 2015. *Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Lentera Kreasindo.

JURNAL

Prayogo, R Tony. “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang”. *Jurnal Legislasi Indonesia*. Vol. 13 (2). 02 Juni 2016. Diambil dari: <https://ejournal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/151>. (10 Januari 2022)

Astuti, Nanin Koeswidi. “Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum”. *Jurnal Hukum to-ra*. Vol. 2 (1). 1 April 2016. Diambil dari: <http://ejournal.uki.ac.id/index.php/tora/article/view/1130>. (10 Januari 2022)

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa

Peraturan Menteri ESDM RI Nomor 27 Tahun 2018 tentang Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, Dan/Atau Tanaman Yang Berada Di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik

Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

SUMBER LAIN

Ibrahim R. “Asas Pelekatan Vertikal dan Pemisahan Horizontal”. Materi Kesaksian Ahli di Sidang Pengadilan Negeri Karangasem. 05 Juli 2017.



DIPONEGORO LAW JOURNAL

Volume 11, Nomor 2, Tahun 2022

Website : <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/>

Diambil dari: https://simdos.unud.ac.id/uploads/file_pengabdian_dir/22ffad3dd9d6518f41b7ea61e9fcbecc.pdf. (10 Januari 2022)

Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN. Jpa.

Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan antara Zaenal Arifin dan Indrianto Binoto.