

PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI KIOS DI ATAS TANAH KAS

DESA DI DESA JEPANG KECAMATAN MEJOBLO

KABUPATEN KUDUS

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Jenjang Strata 1 (S1)

Ilmu Hukum dengan Kekhususan

HUKUM PERDATA



TITIK WAHYUNINGSIH

NIM: 2016-20-014

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

2020

HALAMAN PENGESAHAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI KIOS DI ATAS TANAH KAS
DESA DI DESA JEPANG KECAMATAN MEJOBLO KABUPATEN
KUDUS

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Jenjang Strata 1 (S1)
Ilmu Hukum dengan Kekhususan

HUKUM PERDATA

Oleh :

TITIK WAHYUNINGSIH

NIM. 2016-20-014

Disetujui:

Pembimbing I



Suciningtyas, SH.,M.Hum

Pembimbing II



Anggit Wicaksono, SH, MH

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum UMK



Dr. Hidayatullah, SH. MHum

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang Bertanda tangan di bawah ini:

Nama : TITIK WAHYUNINGSIH

NIM : 201620014

Alamat : Desa Golantepus RT 004 RW III, Kecamatan Mejobo
Kabupaten Kudus

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI KIOS DI
ATAS TANAH KAS DESA DI DESA JEPANG
KECAMATAN MEJOBOKABUPATEN KUDUS**

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, 6 Agustus 2020

Yang membuat pernyataan,



Titik Wahyuningsih

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

Man Jadda Wa Jadda

“Tidak ada yang mustahil selama mau berusaha dengan sungguh-sungguh”

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Ibu tercinta dan Almarhum Ayah
2. Ayah dan ibu mertua
3. Suamiku Khairul Aflah
4. Anak-anak ku tersayang Muhammad Zhafran Arash dan Hadijah Elshanum.
5. Kakak dan Adikku
6. Sahabat dan teman-teman ku semua
7. Almamaterku



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, maka saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI KIOS DI ATAS TANAH KAS DESA DI DESA JEPANG KECAMATAN MEJOBLO KABUPATEN KUDUS**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Strata Satu (S1) Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan Skripsi ini melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Hidayatullah, SH.MHum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
2. Ibu Suciningtyas,SH.,M.Hum Selaku Dosen Pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Bapak Anggit Wicaksono, SH, MH Selaku Dosen Pembimbing II, Sehingga penulisan skripsi ini tersusun.
4. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materiil.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif akan Penulis terima dengan senang hati. Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya

Kudus, *****

Titik Wahyuningsih

ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI KIOS DI ATAS TANAH KAS DESA DI DESA JEPANG KECAMATAN MEJOBLO KABUPATEN KUDUS”** ini secara umum membahas tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa tahun 2004 di Desa Jepang Kecamatan Mejolo Kabupaten Kudus, dan Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa tahun 2004 di Desa Jepang Kecamatan Mejolo Kabupaten Kudus setelah berlakunya Undang – Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris. Dalam hal teknik Pengumpulan data, Penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Setelah data diperoleh, maka disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif, sehingga diperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas dan selanjutnya disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Hasil Penelitian Perjanjian Jual Beli Kios Di atas Tanah Kas Desa Di Desa Jepang Kecamatan Mejolo Kabupaten Kudus diketahui bahwa Perjanjian jual beli kios terjadi antara Paguyuban dan PKL pada tanggal 12 Oktober 2004 sampai dengan 12 Oktober 2019 adalah perjanjian yang sah karena sudah terpenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sesuai dengan Pasal 1320 KUHPPerdata. Disini benar jual beli kios dengan hak pakai berdasarkan waktu 15 tahun. Seharusnya pengelolaan aset desa sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yaitu Pasal 11 Ayat (2) mengacu pada prinsip sewa dan atau bangun guna serah atau bangun serah guna.

Akibat hukum dari perjanjian jual beli kios di atas tanah kas Desa tahun 2004 di Desa Jepang Kecamatan Mejolo Kabupaten Kudus setelah berlakunya Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa adalah dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 6 tahun 2004 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bukan berarti perjanjian yang dibuat para pihak secara Notariil tersebut dianggap tidak berlaku lagi atau cacat hukum, karena Peraturan tidak boleh berlaku surut. Sampai saat ini masih belum ada keputusan dari pihak Pemerintah Desa terhadap Pedagang Kaki Lima (PKL) Jepang mengenai kelanjutan dari perjanjian tersebut.

Kata kunci: Perjanjian, jual beli kios, tanah kas desa

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIARIME	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	5
1. Kegunaan Teoritis	5
2. Kegunaan Praktis	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Perjanjian	7
a. Pengertian Perjanjian	7
b. Syarat sahnya perjanjian	12
c. Asas-asas dalam hukum perjanjian	13
d. Jenis-jenis perjanjian	15
e. Akibat hukum dari perjanjian	19

B. Jual beli	21
C. Pedagang Kaki Lima	23
D. Pemerintah Desa	25
E. Kios	26
F. Tanah Kas Desa	27
BAB III METODE PENELITIAN	31
A. Metode Pendekatan	32
B. Spesifikasi Penelitian	32
C. Metode Penentuan Sampel	33
D. Metode Pengumpulan Data	33
E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data	35
F. Metode Analisis Data	36
BAB IV HASIL PENELITIAN	38
A. Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa Tahun 2004 di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus	39
B. Akibat hukum dari perjanjian jual beli kios di atas tanah kas Desa tahun 2004 di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus setelah berlakunya Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa	52
BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	60