

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Hukum merupakan elemen penting bagi kehidupan berbangsa dan bernegara. Kemerdekaan suatu Negara akan diikuti penerapan hukum untuk mengatur rakyatnya, karena dari kemerdekaan itulah orang bebas untuk berusaha. Kebebasan dalam berusaha disuatu negara merdeka adalah hal mutlak sebab salah satu tujuan dari kemerdekaan adalah dilindunginya hak-hak Warga Negara untuk berusaha dan mendapatkan kemakmuran hidup. Salah satu kebebasan orang untuk berusaha adalah dalam mendapatkan pekerjaan yang layak dan pendapatan yang maksimal.

Didalam kehidupan masyarakat usaha-usaha yang dilakukan tersebut akan menimbulkan interaksi dan saling kerjasama satu dengan yang lainnya. Dalam kerjasama tersebut kepentingan-kepentingan mereka harus terakomodir dan terlindungi, sehingga membutuhkan aturan hukum yang salah satunya adalah perjanjian untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak.

Salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan hukum perjanjian di Indonesia adalah perkembangan di bidang perdagangan. Beraneka ragamnya transaksi dalam perdagangan menimbulkan beraneka ragam pula perjanjian yang dibuat oleh masyarakat. Perjanjian itu timbul

sebagai wujud dari kesepakatan antar pihak yang menjalankan usaha perdagangan tersebut.

Berbagai peraturan hukum yang menyangkut dan mengatur kepentingan-kepentingan perorangan diatur dan masuk dalam ruang lingkup Hukum Perdata. Hukum Perdata dalam arti yang luas meliputi semua hukum privat materiil, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan perorangan.<sup>1</sup>Banyaknya kepentingan masyarakat yang terus berkembang mengikuti kebutuhan dan perkembangan zaman, seringkali muncul berbagai permasalahan sehingga aturan-aturan dalam hukum perdata tersebut dibuat untuk menjawab dan mengaturnya.

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu.<sup>2</sup>Dalam Pasal 1313 KUHPerdata disebutkan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”Adapun perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak meskipun diberi adanya kebebasan namun tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Pasal 1319 KUHPerdata menyebutkan tentang 2 (dua ) jenis perjanjian yaitu, perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian yang oleh Undang-Undang diberi nama khusus disebut perjanjian bernama, sedangkan perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tidak diberi

---

<sup>1</sup>Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta,1994, hlm. 9.

<sup>2</sup>Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, CV Pustaka Setia,Bandung, 2011, hlm.119.

nama oleh Undang-Undang atau perjanjian yang belum memiliki aturan khusus dalam Undang-Undang. Salah satu contoh perjanjian bernama adalah perjanjian jual beli. Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Berbagai macam bentuk perjanjian yang ada dalam masyarakat, baik perjanjian bernama maupun perjanjian tidak bernama sering kali dilakukan sebagai upaya untuk mengakomodir keinginan para pihak, salah satunya adalah perjanjian jual beli kios di atas tanah kas desa di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus.

Penelitian yang akan dikaji Penulis adalah mengenai perjanjian jual beli kios di atas tanah kas Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus, dimana perjanjian tersebut lahir berdasarkan Keputusan Kepala Desa Jepang Nomor: 143.28.082/2004 tanggal 3 April 2004 serta Surat Keputusan Badan Perwakilan Desa Jepang nomor: 7 tahun 2004, tanggal 2 April 2004 tentang pelimpahan penyerahan Pengelolaan Tanah Kas Desa untuk Pembangunan Kios dalam kawasan Pedagang Kaki Lima (PKL) dan penataan Pedagang Kaki Lima (PKL) kepada Paguyuban Pedagang Kaki Lima (PKL) Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus.

Dalam perjanjian tersebut diatas, disebutkan bahwa Pemerintah Desa Jepang telah melimpahkan penyerahan pengelolaan tanah Kas Desanya kepada Paguyuban Pedagang Kaki Lima (PKL) untuk bertindak hukum,

menyetujui pembelian kios kepada Pedagang Kaki Lima (PKL) dengan segala ketentuan yang tertuang dalam perjanjian Notariil. Perjanjian jual beli ini terjadi pada tahun 2004 dimana saat perjanjian tersebut dibuat belum lahir Undang - Undang yang mengatur tentang Desa. Kemudian baru pada tahun 2014 lahirlah Undang - Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan di susul tahun 2016 lahir Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Hal itu menggugah penulis untuk mengadakan penelitian mengenai siapakah sebenarnya pihak yang berhak menjual kios, sedangkan kios tersebut berada di atas tanah Kas Desa. Pada prinsipnya bangunan kios yang berada diatas tanah berdasarkan asas pemisahan horizontal bisa diperjualbelikan tersendiri karena antara tanah dan segala sesuatu yang ada diatasnya bukan merupakan satu kesatuan. Dari latar belakang tersebut Penulis akan melakukan penelitian dengan mengajukan judul Skripsi **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI KIOS DI ATAS TANAH KAS DESA DI DESA JEPANG KECAMATAN MEJOBLO KABUPATEN KUDUS.**

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa tahun 2004 di Desa Jepang Kecamatan Mejolob Kabupaten Kudus?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa tahun 2004 di Desa Jepang Kecamatan Mejolob Kabupaten Kudus setelah berlakunya Undang – Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui dan memahami Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa tahun 2004 di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus.
2. Untuk Mengetahui dan memahami 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 Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Dengan penelitian mengenai pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa Di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus ini diharapkan dapat memberi manfaat atau kegunaan secara teoritis dan praktis pada perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan perkembangan ilmu hukum.

#### **1. Kegunaan Teoritis**

Diharapkan hasil penelitian ini kedepannya akan dapat memberikan sumbangan pada pengembangan dan kemajuan dibidang ilmu pengetahuan hukum khususnya ilmu Hukum Perdata tentang bagaimana idealnya perjanjian yang digunakan dalam Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa Di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten

Kudus sehingga dapat meminimalisir permasalahan hukum menyangkut perjanjian tersebut.

## **2. Kegunaan Praktis**

### **a. Bagi Peneliti**

Untuk memperluas pemahaman yang mendalam tentang hukum perikatan khususnya Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa Di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus bagi para pihak terkait dalam perjanjian tersebut.

### **b. Bagi Masyarakat**

Penelitian ini diharapkan akan berguna untuk memberikan informasi dan pemahaman yang mendalam kepada masyarakat tentang Perjanjian Jual Beli Kios di atas Tanah Kas Desa Di Desa Jepang Kecamatan Mejobo Kabupaten Kudus bagi para pihak terkait dalam perjanjian tersebut.

### **c. Bagi Akademik khususnya ilmu hukum**

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan berguna untuk memberikan sumbangan pikiran serta masukan untuk pengembangan hukum khususnya tentang Pengelolaan Aset Desa.