

IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA PAKAI TANAH KAS DESA

ATAU TANAH BENGKOK DI DESA SENDEN

KABUPATEN KEDIRI

SKRIPSI



Oleh :

ADITYA ENDRA SYAH PUTRA

NPM. 19071010240

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “ VETERAN ” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM

SURABAYA

2026

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA PAKAI TANAH KAS DESA
ATAU TANAH BENGKOK DI DESA SENDEN
KABUPATEN KEDIRI**



SKRIPSI

Skripsi ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Oleh :

ADITYA ENDRA SYAH PUTRA
NPM. 19071010240

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
SURABAYA
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SIDANG SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA PAKAI TANAH KAS DESA
ATAU TANAH BENGKOK DI DESA SENDEN
KABUPATEN KEDIRI**

**Penelitian Skripsi ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada hari Senin, 20 April 2026**

Penyusun,



ADITYA ENDRA SYAH PUTRA
NPM. 19071010240

Menyetujui,

Dosen Pembimbing



Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum**



Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA PAKAI TANAH KAS DESA
ATAU TANAH BENGKOK DI DESA SENDEN**

KABUPATEN KEDIRI

Disusun Oleh :

ADITYA ENDRA SYAH PUTRA

NPM. 19071010240

Telah dipertahankan dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada hari tanggal 2026

Pembimbing

Dewan Penguji

1. Ketua

Zuhda Mila Fitriana, S.H., LL.M.
NIP. 19920217 202406 2 001

Wiwini Yulianingsih, S.H., M.Kn
NIP. 19750708 202121 2 001

2. Anggota 1

Eko Wahyudi, S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

3. Anggota 2

Wiwini Yulianingsih, S.H., M.Kn
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum

Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 196880116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA PAKAI TANAH KAS DESA
ATAU TANAH BENGKOK DI DESA SENDEN
KABUPATEN KEDIRI

Disusun Oleh :

ADITYA ENDRA SYAH PUTRA

NPM. 19071010240

Telah dipertahankan dan diterima oleh Dewan Penguji Program Studi Fakultas
Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

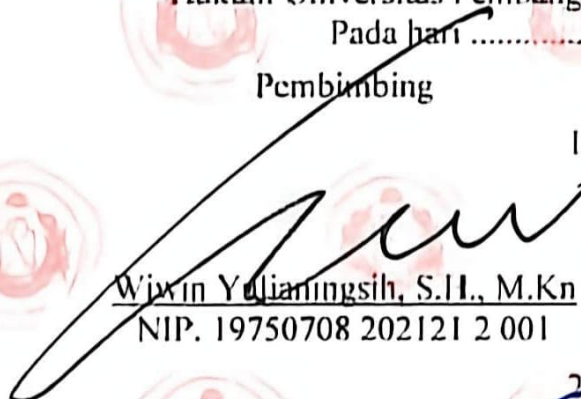
Pada hari tanggal 2026

Pembimbing

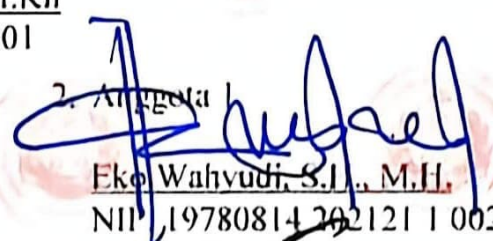
Dewan Penguji

1. Ketua

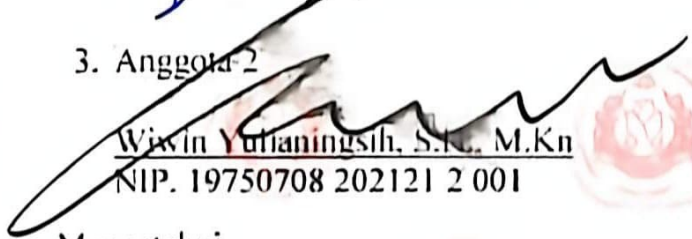

Luhda Mila Fitriani, S.I., T.T., M.
NIP. 19920217 202406 2 001


Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn
NIP. 19750708 202121 2 001

2. Anggota 1


Eko Wahyudi, S.I., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

3. Anggota-2


Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui.

Koordinator Program Studi Hukum


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan.

Dekan Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur


Dr. Erien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 196880116 199403 2 001



SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Nama : Aditya Endra Syah Putra
NPM : 19071010240
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi.

Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi saya ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, (...~~22~~...~~07~~... 2026)

Penyusun,



Aditya Endra Syah Putra

NPM. 19071010240

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penyusun mampu menulis dan menyelesaikan skripsi ini, dengan mengambil Judul **“IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA PAKAI TANAH KAS DESA ATAU TANAH BENGKOK DI DESA SENDEN KABUPATEN KEDIRI”**.

Penulis skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang dimaksudkan sebagai sarana untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori yang diterima dengan praktiknya di lapangan, sangat diharapkan juga dapat memberikan bekal mengenai hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan penelitian guna penulisan proposal skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, SH., MH. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;

5. Ibu Maria Novita Apriyani, S.H., M.H. selaku Koordiantor Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
6. Ibu Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini;
8. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “VETERAN” Jawa Timur;
9. Terimakasih kepada keluarga saya khususnya orangtua saya serta saudara-saudara saya yang telah memberikan dukungan moril serta do’a, restunya;

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, sehingga kritik dan saran sangat diperlukan guna memperbaiki dan menyempurnakan penulisan Skripsi sehingga bermanfaat bagi yang memerlukan.

Surabaya, 22-07-2026

Penulis

INTISARI

Nama : Aditya Endra Syah Putra
NPM : 19071010240
Tempat, Tanggal Lahir : Kediri, 19 April 2001
Progam Studi : Strata 1 (S1) Hukum

“IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA PAKAI TANAH KAS DESA ATAU TANAH BENGKOK DI DESA SENDEN KABUPATEN KEDIRI”

ABSTRAK

Tanah kas desa atau tanah bengkok merupakan aset desa yang memiliki nilai strategis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan desa dan meningkatkan pendapatan desa. Dalam praktiknya, pemanfaatan tanah kas desa sering dilakukan melalui mekanisme sewa pakai antara pemerintah desa dengan masyarakat. Namun demikian, pelaksanaan perjanjian sewa pakai tanah kas desa tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga berpotensi menimbulkan berbagai kendala hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi hukum perjanjian sewa pakai tanah kas desa atau tanah bengkok di Desa Senden Kabupaten Kediri serta mengetahui kendala hukum yang muncul dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach). Data diperoleh melalui wawancara langsung dengan pihak Pemerintah Desa Senden dan masyarakat yang terlibat dalam perjanjian sewa pakai tanah kas desa, serta didukung oleh bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menggambarkan pelaksanaan perjanjian sewa pakai tanah kas desa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi perjanjian sewa pakai tanah kas desa atau tanah bengkok di Desa Senden pada dasarnya telah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pemerintah desa dan penyewa dengan tujuan pemanfaatan lahan serta peningkatan pendapatan desa. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya masih ditemukan beberapa permasalahan, seperti belum optimalnya administrasi perjanjian, kurangnya dokumentasi tertulis yang memadai, serta rendahnya pemahaman masyarakat terhadap ketentuan hukum mengenai pengelolaan aset desa. Kendala hukum yang dihadapi meliputi aspek administrasi, pengawasan, dan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut adalah dengan meningkatkan tertib administrasi perjanjian, memperkuat pengawasan pemerintah desa, serta memastikan bahwa setiap pemanfaatan tanah kas desa dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci:Perjanjian Sewa Pakai, Tanah Kas Desa, Tanah Bengkok.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	iv
INTISARI	vii
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian.....	13
1.4 Manfaat Penelitian.....	14
1.5 Metode Penelitian.....	14

1.5.1	Jenis Penelitian	14
1.5.2	Sumber Data dan Bahan Hukum	15
1.5.3	Metode Pendekatan Penulisan	18
1.5.4	Metode Analisis Data	18
1.5.5	Lokasi Penelitian	18
1.5.6	Waktu Penelitian	19
1.5.7	Sistematika Penulisan	19
1.6	Tinjauan Pustaka	21
1.6.1	Analisis Tinjauan Umum Perjanjian	21
	1. Pengertian Perjanjian	21
	2. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian	26
	3. Syarat Sahnya Perjanjian	30
	4. Bentuk-Bentuk Perjanjian	35
	5. Berakhirnya Suatu Perjanjian	37
1.6.2	Analisis Perjanjian Sewa Menyewa	41
	1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	41
	2. Mengulang Sekawan	44
	3. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	45
1.6.3	Analisis Tentang Tanah Kas Desa	46
	1. Pengertian Desa	46
	2. Pengertian Tanah Kas Desa	47
1.6.4	Analisis Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa	51

1. Pengertian Pengelolaan	51
2. Pengertian Pemanfaatan	53
3. Jenis Hak Atas Tanah yang Melekat pada Tanah Kas Desa	56
1.6.5 Analisis Tentang Sewa Pakai	58
BAB II IMPLEMENTASI HUKUM PERJANJIAN SEWA PAKAI	
TANAH KAS DESA ATAU TANAH BENGKOK	59
2.1 Hubungan Hukum Sewa Pakai Tanah Kas Desa atau Tanah Bengkok Pada Desa Senden, Kec. Kayen Kidul, Kab. Kediri	59
2.2 Implementasi Hukum Sewa Pakai Tanah Kas Desa atau Tanah Bengkok Pada Desa Senden, Kec. Kayen Kidul, Kab. Kediri	68
BAB III KENDALA HUKUM DALAM IMPLEMENTASI	
PERJANJIAN SEWA PAKAI TNAH KAS DESA ATAU TANAH BENGKOK	81
3.1 Kendala Implementasi Dari Perjanjian Sewa Pakai Tanah Kas Desa atau Tanah Bengkok	81
3.2 Upaya Hukum Dalam Melakukan Perjanjian Tanah Kas Desa atau Tanah Bengkok	87
BAB IV PENUTUP	93
4.1 Kesimpulan	93
4.2 Saran	94
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN	100

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu	9
Tabel 2.1 Data Sewa Pakai Tanah Kas Desa Pada Desa Senden Kec. Kayen Kidul, Kab. Kediri	79
Tabel 2.2 Rekapitulasi Jumlah Penyewa & Pendapatan (2020–2024)	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Bagan Diagram Alur Hubungan Hukum Penyewa dan Pihak yang Menyewakan Tanah Kas Desa Desa Senden Kec. Kayen Kidul, Kab. Kediri	68
Gambar 2.2 Bagan Mekanisme Hukum Penyewaan Tanah Kas Desa Pada Desa Senden Kec. Kayen Kidul, Kab. Kediri.....	76

LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing
- Lampiran 2 : Formulir Pengajuan Judul Skripsi
- Lampiran 3 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 4 : Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM
- Lampiran 5 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 6 : Transkrip Nilai
- Lampiran 7 : Kartu Rencana Studi
- Lampiran 8 : Bukti Pembayaran UKT
- Lampiran 9 : Sertifikat *English Proficiency Test* (EPT)
- Lampiran 10 : Persetujuan Skripsi
- Lampiran 11 : Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin dan Hasil Turnitin
- Lampiran 12 : Hasil Turnitin Pada Artikel Jurnal
- Lampiran 13 : Bukti Daftar Ujian Skripsi
- Lampiran 14 : Lembar Revisi 1
- Lampiran 15 : Lembar Revisi 2
- Lampiran 16 : Lembar Revisi 3