

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH KAS DESA ANTARA PEMERINTAH
KELURAHAN CONDONGCATUR DENGAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN
SLEMAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA PERSPEKTIF HUKUM
PERDATA (Studi Kasus Taman Kuliner Condongcatur)**

Ali Muttaqin¹ Latifa Mustafida.²

^{1,2} Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Cokroaminoto Yogyakarta

^{1,2} Jl. Perintis Kemerdekaan Jl. Gambiran, Pandeyan, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Daerah
Istimewa Yogyakarta, 55161

² Email: latifa.mustafida@ucy.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk membahas dan mengkaji mengenai pengelolaan tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa sebagai wujud amanat pasal 2 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Selain itu, penelitian ini akan mengkaji bagaimana mekanisme dan bentuk perjanjian yang digunakan dalam sewa menyewa yang melibatkan obyek tanah kas desa, khususnya di daerah Kelurahan Condongcatur. Perjanjian sewa yang dikaji dibuat antara Pemerintah Desa Condongcatur dengan Dinas Perizinan Sleman dan antara Pedagang Kaki Lima (PKL) dengan Unit Pelaksana Teknis (UPT) Taman Kuliner Condongcatur. Dengan demikian penelitian dapat berfungsi untuk mengetahui bagaimana mekanisme sewa menyewa tanah kas desa dan bentuk perjanjian yang dibuat. Penelitian ini berjenis normatif empiris dengan mengkaji langsung data dari lapangan dan pengambilan keterangan dari wawancara langsung pihak yang berkaitan. Untuk mendapatkan hasil penelitian ini digunakan analisis data deskriptif untuk memecahkan masalah dalam penelitian. Hasil penelitian menyatakan bahwa perjanjian diantara pemilik tanah kas desa dan pengelola taman kuliner dianggap sah karena dibuat dalam bentuk tertulis meskipun beberapa hal pokok lain tidak dicantumkan, sedangkan sewa antara PKL dengan pengelola taman kuliner hanya dibuat secara lisan sehingga kurang jelas klausul apa saja yang disepakati. Kendala dalam praktek diantaranya lamanya proses perizinan, pergantian pengelola dalam internal pemerintah yang mengakibatkan tidak jelasnya akses dan bentuk kesepakatan yang tidak dibuat dalam bentuk yang detail dan tertulis.

Kata Kunci: Hukum Perjanjian, Perjanjian sewa menyewa, tanah kas desa, pemanfaatan tanah, Hukum pertanahan.

ABSTRACT

This study aims to discuss and examine land management administered by a village council as a manifestation of the mandate of Article 2 section (4) of Law Number 5 of 1960 concerning the fundamentals of Agrarian Principles. Furthermore, this study analyzes mechanism and types of agreements used in leasing involving village treasury land, especially in Condongcatur. The lease agreements analyzed were made between Condongcatur Village Council, Sleman License Agency, Street Vendors and the Technical Implementation Unit (UPT) of Taman Kuliner Condongcatur. Thus, the purpose of the research is to find out how leasing mechanism of village treasury land works and about the types of agreements made. Normative and empirical method

was implemented in this reseach by examining data directly in the field and gathering information from direct interviews with related parties. The results of this study are based on a descriptive data analysis applied to solve problems in the research. The results of the study show that the agreement between the owner of the village treasury land and the manager of Taman Kuliner was considered valid because it was made in written form even though several essential elements were not included. The agreement between the street vendors and the manager of Taman Kuliner was only made verbally so it was not clear what clauses were agreed upon. Obstacles found in practice include the length of the licensing process, changes in government managers which result in vague access policies and the types of agreements that are not made in a detailed and written form.

Keywords: Agreement Law, Lease Agreement, village treasury land, land use, land law.

1. Pendahuluan

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Dalam menciptakan sebesar-besar kemakmuran rakyat, negara diberikan kewenangan penuh untuk dapat mengelola dan mempergunakan sumber daya yang ada.

Pasal 2 angka 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa,

“Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Diantara salah satu sumber daya tersebut, tanah merupakan salah satu faktor penting yang mendukung kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Dengan keberadaannya, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, namun juga berfungsi sebagai sarana pemenuhan kebutuhan ekonomi, sosial, politik dan aspek lain dalam masyarakat.

Banyak sekali pengaturan yang kurang jelas dan permasalahan yang timbul yang merupakan akibat dari hubungan hukum antara manusia satu dengan manusia yang lain yang bersumber dari tanah. Permasalahan yang paling umum biasanya bersumber dari jual beli, sewa menyewa, hutang piutang, kerjasama, maupun hal lain sebagai turunan dari hal yang bersumber dari tanah. Bentuk tanah yang dimaksud tidak hanya dalam hal tanah milik, tapi milik pemerintahan dalam lingkup tertinggi seperti tanah negara atau dalam lingkup kadipaten seperti tanah desa.

Masalah tanah merupakan masalah yang pelik dan acapkali membawa dampak yang beragam terhadap kehidupan manusia. Hal tersebut dapat terjadi karena tanah tidak saja mengandung unsur sosial, tetapi juga politik, ekonomi, bahkan religius yang dapat

menyebabkan begitu banyak konflik kepentingan sehingga di dalamnya dibutuhkan pengaturan yang lebih detail dan khusus.

Pasal 2 angka 4 UUPA menyebutkan bahwa,

“Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.”

Sebagai institusi yang memiliki kewenangan istimewa, Yogyakarta dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2013 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta memberikan keleluasaan untuk mengatur pengelolaan tanah-tanah yang berada dalam kekuasaannya. Pasal 32 angka 1 menyatakan,

“Dalam penyelenggaraan kewenangan pertanahan Kasultanan dan Kadipaten dengan Undang-Undang ini dinyatakan sebagai badan hukum dan berhak mengelola tanah dalam daerahnya sendiri yang pengaturan lebih lanjut mengenai tata cara dan pengelolaannya secara khusus dituangkan dalam peraturan daerah masing-masing.”

Untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana tersebut diatas, Daerah Istimewa Yogyakarta kemudian mengeluarkan Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang pengelolaan dan pemanfaatan tanah kasultanan dan tanah kadipaten dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan tanah desa.

Pasal 1 angka 1 Pergub Nomor 34 Tahun 2017 memberikan definisi mengenai tanah desa yaitu,

“Tanah Desa adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan hak Anggaduh, yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, Pelungguh, Pengarem-Arem, dan tanah untuk kepentingan umum.”

Tanah kas desa merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah desa yang dipergunakan secara khusus untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa. Pengelolaan tanah desa diberikan sepenuhnya kepada pemerintah desa bersama dengan Badan Permusyawaratan desa (BPD) untuk menetapkan peraturan desa mengenai pemanfaatan tanah kas desa.

Normalnya, penggunaan tanah kas desa dapat digunakan dalam 2 (dua) cara yakni dapat digarap sendiri oleh pemerintah desa baik untuk fungsi pertanian maupun non pertanian, yang kedua tanah kas desa dapat disewakan. Banyak sekali kasus mengenai pemanfaatan tanah kas desa dengan cara disewakan.

Salah satu contoh pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan dengan sewa menyewa yaitu di Kelurahan Condongcatur, yaitu di Jalan Anggajaya III, Gejayan, Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta 55283 atau lebih lazim disebut Taman Kuliner Condongcatur.

Pada waktu sekitar tahun 2003 pedagang yang berlokasi di jalan Selokan Mataram di sekitar Kampus Universitas Negeri Yogyakarta (UNY) dan Universitas Gajah Mada (UGM) mulai memenuhi lokasi tersebut dengan berbagai barang dagangan sehingga selain pedagang, lokasi tersebut juga dipenuhi oleh pembeli dari wilayah lain.

Dengan adanya minat yang tinggi dari masyarakat sekitar mengakibatkan kemacetan terjadi di sebagian wilayah jalan Selokan Mataram tersebut. Dengan keadaan tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman berinisiatif untuk melebarkan jalan dan berencana merelokasi Pedagang Kaki Lima ke kawasan Taman Kuliner Condongcatur yang merupakan tanah kas desa dengan harapan dapat menata lokasi pedagang kaki lima pada satu Kawasan sekaligus dapat

mengurai kemacetan yang ada. Dengan demikian para pihak dalam perjanjian sewa tanah kas desa ini tidak hanya 2 (dua) pihak saja melainkan 4 (empat) pihak yaitu Pemerintah Desa Condongcatur, Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, Unit Pengelola Teknis Taman Kuliner Condongcatur dan Pedagang kaki lima (PKL).

Secara umum proses sewa atas tanah kas desa diantara para pihak dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk perjanjian dan ditandatangani oleh Kepala Desa (lurah) atau pejabat Pemerintah Desa (pamong Kelurahan) yang bertindak mewakili kadipaten atau desa. Proses sewa menyewa atas tanah kas desa dilakukan melalui BPD.

Pengaturan dan pemanfaatan mengenai tanah kas desa tersebut bentuknya dapat beragam dan berbeda di tiap daerah. Hal tersebut bergantung kebijakan dari masing-masing kadipaten atau desa dan pemong desa sebagai pelaksana kebijakan. Bagaimana bentuk perjanjian, berapa lama waktu yang diberikan, aturan lain mengenai teknis atau hal-hal lain yang berkaitan di dalamnya bergantung dari para pihak yang pada saat tersebut menjabat sebagai BPD maupun pejabat pemerintah desa setempat.

Berangkat dari latar belakang diatas, penulis memiliki ketertarikan untuk mengetahui lebih lanjut dan mengkaji lebih lanjut mengenai judul **“PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PEMERINTAH KELURAHAN CONDONGCATUR DENGAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN SLEMAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA PERSPEKTIF HUKUM PERDATA (Studi Kasus Taman Kuliner Condongcatur)”**.

2. Rumusan Masalah

Penelitian ini memiliki rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Kelurahan Condongcatur dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dan antara Pedagang Kaki Lima dan Unit Pelaksana Teknis (UPT) Taman Kuliner Condongcatur?
2. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa yang ada dalam praktek ?

3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui bagaimana perumusan, pelaksanaan dan bentuk perjanjian sewa menyewa tanah kas desa diantara para pihak yang melibatkan tanah kas desa Condongcatur sebagai obyek
- b. Untuk mengetahui apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Taman Kuliner Condongcatur.

4. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat normative – empiris yang merupakan campuran dari penelitian normatif yaitu literatur atau doctrinal dan empiris atau fakta yang ada di lapangan. Penelitian Normatif atau *doctrinal legal research* menurut Soerjono Soekanto adalah jenis penelitian yang memiliki kecenderungan dalam menciptakan hukum sebagai disiplin preskriptif dimana hanya bisa melihat hukum dari sudut pandang normanya saja dengan tema diantaranya mengenai penelitian terhadap asas hukum,

sistematika hukum, taraf sinkronisasi vertical dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum. (Soerjono Soekanto, 2001)

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian *doktriner* dalam hal ini bisa disebut sebagai studi dokumen/perpustakaan (*library research*). Penelitian doktriner adalah penelitian yang dilakukan atau ditunjukkan dengan bersumber pada bahan-bahan hukum atau peraturan-peraturan tertulis lainnya (Waluyo, 2002). Sedangkan Penelitian empiris menekankan pada penelitian untuk memperoleh pengetahuan hukum dengan cara terjun ke obyek penelitian secara langsung dan mengamati hal-hal yang terjadi dalam praktek yang ada.

Sumber data dalam penelitian ini yaitu berasal dari 2 (dua) sumber yaitu sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer diperoleh dengan wawancara langsung pihak-pihak yang bersangkutan, yakni Pemerintah Kelurahan Condongcatur dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman (Pemda Sleman) dan antara Unit Pelaksana Teknis Taman Kuliner Condongcatur dengan pedagang kaki lima (PKL) serta mengkaji perjanjian sewa menyewa yang ada.

Data sekunder adalah kesaksian atau data yang tidak berkaitan langsung dengan sumber asli atau sumber primer. (Arikunto, 1998) Data sekunder diperoleh dengan cara pengkajian pustaka dari buku-buku literatur yang berhubungan dengan data primer, tulisan para pakar, ahli atau karya cendekiawan yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.

Data yang diperoleh akan dilakukan Analisa data. Analisa data adalah tindakan peneliti untuk mempertemukan kesenjangan yang ada antara teori yang telah ada (*das sollen*) dan praktik (*das sein*). Suatu analisis juga berkaitan dengan pengujian terhadap teori yang berlaku selama ini. (Hadi, 1984)

Hasil penelitian akan disajikan secara deskriptif analitis yakni metode untuk memberikan data setinggi mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lain yang ada. Bertujuan untuk mempertegas hipotesa-hipotesa dari teori-teori lama atau menyusun teori baru. Runtutan analisa deskriptif kualitatif tidak memiliki pedoman yang jelas, tapi berprinsip bahwa pokok permasalahan harus terjawab dengan mengkaitkan satu hal dengan hal lainnya yang memiliki hubungan timbal balik. (Winardi, 1982)

5. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

5.1. Gambaran Umum Kantor Pemerintah Desa Condongcatur dan Taman Kuliner Condongcatur

a. Sejarah Kelurahan Condongcatur

Kelurahan Condongcatur terletak di Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman. Condongcatur berasal dari kata Condong yang berarti *ngumpul* dan Catur yang berarti 4 (empat). Awalnya pada tahun 1946, Kelurahan Condongcatur merupakan gabungan dari 4 kelurahan yaitu kelurahan Manukan, Gejayan, Gorongan dan Kentungan.

Berdasarkan maklumat pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta mengenai Pemerintah Kelurahan yang diterbitkan pada tahun yang sama yakni tahun 1946, 4 kelurahan sebagaimana tersebut digabungkan menjadi 1 kelurahan otonom dengan nama Condongcatur dan disahkan pada tanggal 26 Desember 1946.

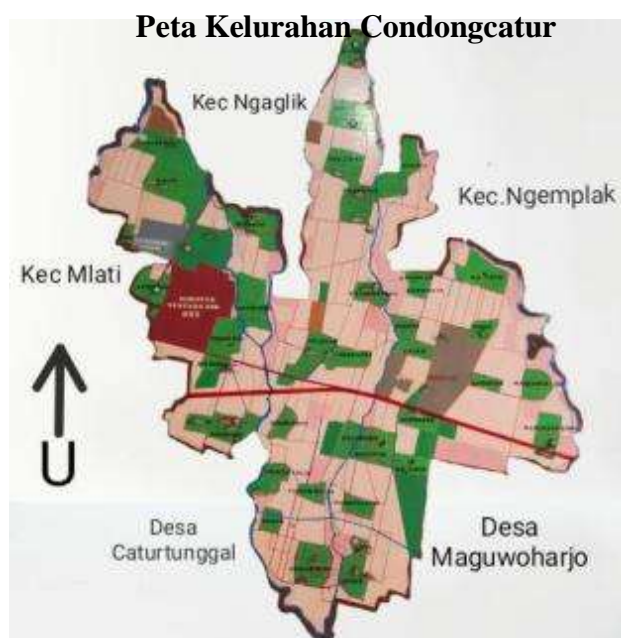
Kelurahan Condongcatur adalah salah satu dari 3 Kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Depok. 3 Kelurahan tersebut yaitu Caturtunggal, Maguwoharjo dan Condongcatur. Secara administratif, kelurahan Condongcatur terbagi menjadi 18 Dusun.

Topografi kelurahan Condongcatur berada di dataran rendah dengan suhu udara rata-rata antara 26^o C s/d 32^o C (dua puluh enam derajat sampai dengan tiga puluh dua derajat celcius). Secara geografis wilayah kelurahan Condongcatur sangat strategis karena dilalui jalan arteri (Ring Road Utara) yang sekaligus merupakan sarana prasarana transportasi dan perhubungan yang mendukung peningkatan perekonomian di Kabupaten Sleman pada umumnya.

Obyek dalam penelitian ini adalah taman Kuliner Condongcatur yang merupakan salah satu kawasan yang digunakan sebagai pusat kuliner di Kabupaten Sleman. Terletak di jalan Anggajaya III, Dusun Gejayan, Kelurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Slema, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kawasan ini berdiri tepat di barat Terminal Condongcatur yang merupakan lokasi srategis yang berdekatan dengan area dengan kampus dan perkantoran serta dilalui jalur utama provinsi yaitu Ringroad Utara. *Grand Opening* taman kuliner condongcatur dilaksanakan pada tanggal 19 Agustus 2007 yang dibangun di atas area seluas 15.000 (lima belas ribu meter persegi) m².

Tabel 5.1



Sumber: Kantor Kelurahan Condongcatur

Tabel 5.2

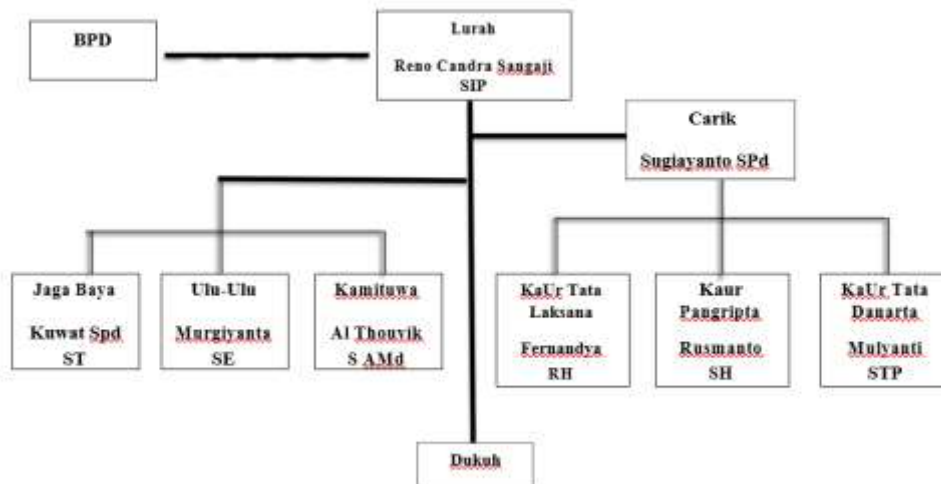
Sket Lokasi Taman Kuliner Condongcatur



Sumber : Google Maps

Tabel 3.2

Susunan Pengurus Kelurahan Condongcatur



Sumber dari : Fanspage Facebook Kelurahan Condongcatur

b. Visi dan Misi Kelurahan Condongcatur

Visi merupakan sebuah gambaran mengenai keadaan masa depan yang diinginkan dengan melihat potensi dan kebutuhan Kelurahan. Berdasarkan potensi dan kebutuhan desa, Visi Kelurahan Condongcatur adalah: “Terwujudnya masyarakat Kelurahan Condongcatur yang mandiri, sejahtera, makmur, aman,

damai, agamis, dan berbudaya melalui pemerintah desa yang bersih dan berwibawa yang berbasis pada potensi unggulan.”

Sedangkan misi merupakan penjabaran dari sebuah visi yaitu memuat sesuatu pernyataan yang harus dilaksanakan oleh Kelurahan untuk mencapai gambaran keadaan masa yang akan datang yang diharapkan terjadi di kemudian hari. Berikut ini merupakan misi Kelurahan Condongcatur antara lain:

- 1) Meningkatkan pemberdayaan masyarakat;
- 2) Meningkatkan kualitas kesehatan, pendidikan dan prasarana lingkungan;
- 3) Meningkatkan pendapatan masyarakat;
- 4) Menumbuh kembangkan potensi budaya yang ada di masyarakat Kelurahan;
- 5) Meningkatkan kesadaran masyarakat dalam bela negara;
- 6) Meningkatkan sumber daya manusia penyelenggaraan pemerintah Kelurahan.

Tabel 5.3

Data Padukuhan di Kelurahan Condongcatur

NO.	PADUKUHAN	RW	RT
1	Tiyasan	2	6
2	Manukan	4	9
3	Pondok	2	6
4	Sanggrahan	3	8
5	Gempol	3	18
6	Dero	5	28
7	Ngringin	5	158
8	Ngropoh	4	10
9	Dabag	3	10
10	Gejayan	4	10
11	Kaliwaru	4	7
12	Soropadan	3	11
13	Pringwulung	4	15
14	Kayen	4	14
15	Kentungan	5	11
16	Pikgondang	3	11
17	Gondang	3	10
18	Joho	4	10

	Jumlah	64	211
--	--------	----	-----

Sumber : Kelurahan Condongcatur

5.2. Pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa dan bentuk perjanjian yang dibuat antara Kelurahan Condongcatur dan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman dan UPT Taman Kuliner Condongcatur dengan PKL.

Kewenangan desa untuk mengatur dan menyelenggarakan desa termuat dalam Undang-undang No 06 Tahun 2014 Tentang Desa. Pemerintahan desa memiliki arti penting dalam penyelenggaraan, pengolahan dan proses sosial dalam masyarakat. Undang-undang tersebut menyebutkan bahwa Pemerintahan desa merupakan unsur penyelenggara urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Tugas dari pemerintah desa secara gamblang adalah menciptakan kehidupan yang demokratis, memberikan pelayanan sosial yang baik, agar bisa membawa masyarakatnya untuk kehidupan yang sejahtera, aman dan berkeadilan. Selain kewenangan tersebut, pemerintah desa juga memiliki kewenangan mengenai pelaksanaan dan penyelenggaraan pemerintah desa, pembangunan desa, pembinaan masyarakat desa dan pemberdayaannya berdasarkan hak asal usul, adat istiadat dan prakasa masyarakat desa.

Sebagian besar desa di wilayah Indonesia memiliki kewenangan otonom. Otonomi merupakan tatanan yang bersangkutan dengan cara-cara membagi wewenang, tugas dan tanggung jawab, mengurus dan mengatur urusan pemerintahan antara daerah dan pusat. Pembagian dalam pelaksanaan yaitu daerah-daerah yang memilik sejumlah urusan pemerintahan baik atas dasar penyerahan atau pengakuan ataupun yang dibiarkan sebagai urusan rumah tangga daerah. (Huda, 2010)

Dengan kewenangannya otonom, desa memiliki sumber pendapatan (Pasal 71 ayat (2) Undang-Undang desa) tersendiri yang sumbernya berasal dari:

- 1) Pendapatan asli desa terdiri dari hasil usaha, hasil asset, swadaya dan partisipasi, gotong royong dan lain-lain;
- 2) Alokasi bagian anggaran pendapatan dan belanja Negara (APBN);
- 3) Alokasi dana desa yang merupakan bagian dari dana pertimbangan yang di terima kota/kabupaten Bantuan keuangan anggaran pendapatan belanja daerah provinsi dan anggaran pendapatan dan belanja daerah kota/kabupaten (APBD) Hibah dan sumbangan yang tidak mengikat pihak ke tiga;
- 4) Lain-lain pendapatan desa yang sah.

Untuk memaksimalkan kewenangannya dalam mengelola sumber keuangan, desa harus dilengkapi dengan alat-alat perlengkapan untuk menyelesaikan urusan-urusannya yaitu adalah pemerintah desa dan organ-organ di dalamnya. Pasal 1 ayat (6) UU memberikan definisi mengenai desa pemerintah desa adalah penyelenggara urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah desa yang dimaksud terdiri dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan Pemerintah Desa dalam mengatur serta mengurus kepentingan masyarakatnya. (Solekhan, 2012)

BPD merupakan mitra Pemerintahan Desa yang berfungsi membahas dan menyepakati Peraturan Desa bersama Kepala Desa dan menampung serta menyalurkan aspirasi masyarakat. Pengertian dan definisi BPD termuat dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman tahun 2019 tentang Badan Permusyawaratan Desa yang menerangkan bahwa,

“Anggota BPD merupakan wakil dari penduduk desa berdasarkan keterwakilan wilayah dan keterwakilan perempuan yang dilakukan secara demokratis melalui musyawarah perwakilan. Anggotanya berasal dari rukun warga, golongan profesi, tokoh agama, tokoh pemuda dan tokoh masyarakat, lainnya dengan keterwakilan perempuan. Jumlah anggota minimal berjumlah 5 (lima) orang dan paling banyak berjumlah 9 (sembilan) orang.”

Peran dan fungsi BPD diatur dalam Pasal 61 UU desa sebagai berikut:

- a. Mengawasi dan meminta keterangan tentang penyelenggaraan Pemerintah Desa Kepada Pemerintah Desa;
- b. Menyatakan pendapat atas penyelenggaraan Pemerintah Desa, Pelaksanaan Pembangunan Desa, Pembinaan Kemasyarakatan Desa dan Pemberdayaan Masyarakat Desa;
- c. Mendapatkan biaya operasional pelaksanaan tugas dan fungsinya dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes);

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, BPD juga berperan untuk berkoordinasi dalam pengelolaan tanah kas desa sebagai aset desa yang merupakan salah satu sumber pendapatan desa. Penjelasan lain mengenai aset desa ini dapat ditemukan dalam Undang-Undang Desa Pasal 76 yang menerangkan bahwa Aset Desa salah satunya berupa tanah kas desa. Definisi mengenai tanah desa diberikan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan aset desa Pasal 1 ayat (26) yang menyatakan bahwa tanah desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.

Untuk dapat mengelola tanah desa atau tanah kas desa, pihak yang hendak memanfaatkan harus mendapatkan izin dari pemerintah desa setempat dan surat keputusan dari kasultanan atau kadipaten yang diberikan dalam jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang/diperbarui. Bentuk surat keputusan tersebut bernama serat kekancingan.

Kesimpulanya Tanah Desa atau Tanah Kas Desa merupakan tanah-tanah yang terletak di desa/kelurahan tersebut yang di kelola pemerintah desa atau kelurahan. Tanah tersebut merupakan aset desa yang memiliki fungsi sebagai PADes (pendapatan asli desa) dan digunakan kepentingan umum. Pengelolaanya dapat dilakukan dalam bentuk pemanfaatan tanah untuk pertanian dengan sistem bagi hasil, sewa-menyewa, bangun guna atau bangun serah guna dan kerja sama penggunaan.

Dalam hal apabila pemanfaatan asset desa yakni tanah kas desa dilakukan dengan sewa menyewa, tidak ada pengaturan lebih lanjut apakah wajib dibuat dalam bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan. Kedua opsi tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan pihak-pihak di dalamnya.

Pengertian perjanjian itu sendiri termuat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Pendapat yang sedikit berbeda disampaikan Projudikro yang mengatakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. (Projudikoro, 1985)

Dalam mengadakan suatu perjanjian para pihak tidak diwajibkan harus menuangkannya secara tertulis namun juga dapat dibuat secara lisan dengan tetap mengedepankan unsur dan asas-asas dalam hukum perjanjian diantaranya adalah asas kebebasan berkontrak, asas konsensual dan patuh pada Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat syahnya perjanjian.

Perlu diketahui bahwa bentuk perjanjian ada 2 (dua) macam yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Pada perjanjian bernama, hal-hal mengenai aturan dan penamaannya telah secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan seperti jual beli, sewa menyewa. Dengan demikian apabila menurutkan pada obyek yang akan dikaji dalam penelitian ini, bentuk perjanjian dalam penelitian ini adalah perjanjian sewa menyewa.

Definisi sewa menyewa yang dimuat pada pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdara. Pasal 1548 KUHPerdara menyatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya. (Miru, 2012)

Hal lain mengenai sewa menyewa yang diatur dalam KUHPerdara antara lain mengenai hak dan kewajiban para pihak, bentuk perjanjian sewa menyewa, resiko yang terjadi dalam sewa menyewa, berakhirnya sewa menyewa dan point-point lain yang dianggap penting menyesuaikan kebutuhan dan *urgensi* para pihak dalam pelaksanaan perjanjian.

a. **Pelaksanaan perjanjian sewa antara Kelurahan Condongcatur dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman;**

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa khususnya pada Pasal 15 menyatakan bahwa Pemanfaatan Tanah Kas Desa dapat dilakukan dalam beberapa cara yakni sebagai berikut:



Dari cara yang diperbolehkan, Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman menggunakan sewa menyewa sebagai cara untuk mengelola tanah kas desa yang dipergunakan untuk relokasi PKL, sehingga para pihak dalam perjanjian sewa ini yaitu :

- Lurah Kelurahan Condongcatur, beralamat di Jl Gejayan Condongcatur Depok Sleman Yogyakarta, diwakili oleh Bapak Reno Candra Sangaji S.IP (selaku pemilik tanah kas desa atau PIHAK PERTAMA);
- Pejabat Sekretaris Daerah Kabupaten sleman, bertindak atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman, beralamat di Beran Tridadi Sleman Yogyakarta, diwakili oleh Bapak Drs. Iswoyo Hadiwarno selaku (selaku pihak yang menyewa atau PIHAK KEDUA).

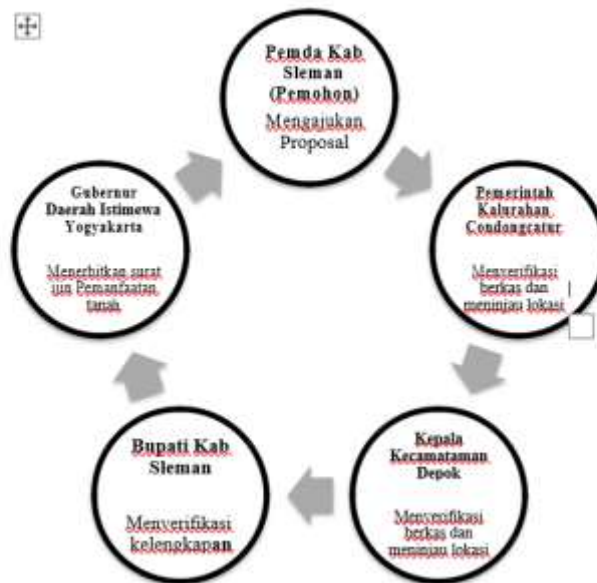
Selain para pihak yang ada dalam perjanjian, proses pembuatan perjanjian sewa dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan secara tertulis dari Pihak Kedua Kepada Pihak Pertama (Pasal 15 ayat 1 Peraturan Desa Condongcatur (PERDES) Nomor 4 tahun 2020 tentang pemanfaatan tanah Desa Kelurahan Condongcatur);
2. Melengkapi dokumen berikut;
 - Proposal dengan maksud dan tujuan penggunaan tanah kas desa Condongcatur, dilengkapi data persil tanah kas desa yang akan dimohonkan beserta letak tanah, luas tanah yang dimohonkan dan identitas lengkap pihak yang mengajukan permohonan);
 - Surat pernyataan secara tertulis yang berisi point tidak akan menambah luas penggunaan tanah kas desa yang diberikan dan tidak akan mengalihfungsikan peruntukan tanah yang diminta pada saat permohonan dan menyatakan tidak akan mengalih izinkan penggunaan tanah kas desa kepada pihak lain.
3. Melampirkan *sket* lokasi taman kuliner condongcatur;
4. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat sekitar;
5. Tinjau lokasi dan rekomendasi dari tata ruang;

Upaya peninjauan lokasi dilakukan oleh tim verifikasi dari desa yang terdiri dari Carik, Pamong dan unsur Sekretaris Desa. Setelah dilakukan tinjau lokasi dan ditandatangani berita acara peninjauan, Pemerintah Kelurahan Condongcatur mengajukan permohonan izin penggunaan tanah Kasultanan atas rekomendasi Camat Depok yang dilanjutkan oleh Bupati Sleman dengan tembusan Kepala Dinas Tata Ruang Provinsi. Setelah dilengkapi proses demi proses maka Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Gubernur Daerah Istimewa

Yogyakarta mengenai penetapan izin pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk disewakan dapat diberikan.

Mekanisme Perizinan Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Untuk Taman Kuliner Condongcatur



Perjanjian sewa tersebut dibuat dengan point-point sebagai berikut:

1. Dilaksanakan sejak tahun 2005 dengan dasar Surat Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 42/IZ/2005 Tanggal 27 Agustus 2005 tentang Pemberian Izin kepada Pemerintahan Kelurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman dengan izin fungsi untuk Relokasi Pedagang Kaki Lima.
2. Perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani disahkan dengan Nomor 143/72A dan Nomor:143/01998 tanggal 6 September 2005 antara Pemerintah Kelurahan Condongcatur dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman;
3. Perjanjian berlaku selama 20 (dua Puluh) tahun yang terbagi dalam 4 (empat) Tahap dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) *Tahap Pertama* dimulai 06 September 2005 s.d 06 september 2011;

- 2) *Tahap Kedua* dimulai 06 September 2011 s.d 06 September 2015;
 - 3) *Tahap ketiga* dimulai 07 September 2015 dan s.d 05 September 2020;
 - 4) *Tahap Ke-Empat* dimulai 06 September s.d 06 September 2025;
-
4. Objek perjanjian berupa tanah kas desa, seluas 15.000 M², terletak di dusun Gejayan Kelurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman dengan batas-batas sebagai berikut: utara Jalan Brojomulyo, selatan Jalan Pandean Sari, Barat sungai, Timur berbatasan dengan tanah hak milik pribadi.
 5. Fungsi sewa diperuntukan sebagai tempat Relokasi Pedagang Kaki Lima (PKL);
 6. Perjanjian sewa dapat diperpanjang dengan pemberitahuan dari pihak kedua selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhir jangka waktu ;
 7. Perjanjian dilakukan dengan harga Rp 19.800.0000 (sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah) pertahun untuk 3 kali periode sebagaimana tersebut dalam point 3, dengan catatan pada tahun selanjutnya pihak kedua dibebankan kenaikan harga maksimal 10% (sepuluh persen) dari harga sewa sebelumnya; harga sebagaimana tersebut diperoleh dari jasa penilai public
 8. Tata cara pembayaran dapat melalui pembayaran tunai atau transfer dengan tenggat waktu,selambat-lambatnya 31 Desember pada tahun berjalan;
 9. Pihak pertama berkewajiban menjaga, dan mengawasi objek perjanjian sesuai peruntukannya serta menyerahkan objek perjanjian, memelihara

objek perjanjian, melakukan pengawasan turut serta menjaga keamanan dan ketertiban dan keselamatan selama dalam berkegiatan.

10. Pihak kedua memiliki hak untuk mempergunakan obyek selama masa sewa dengan tujuan yang dimohonkan;
11. Kewajiban pihak kedua yaitu membayar sewa, memberikan setifikasi objek tersebut atas nama pihak pertama, membayar semua beban pajak, memelihara lingkungan, menjaga keamanan, menjaga ketertiban dan pelaksanaan serta bertanggung jawab atas segala kerusakan lingkungan yang ditimbulkan akibat pihak kedua selama jangka waktu pelaksanaan sewa menyewa;
12. Pihak pertama dilarang mengalihkan izin pemanfaatan obyek kepada pihak lain dan memberhentikan kesepakatan perjanjian tanpa sepengetahuan pihak kedua;
13. Pihak kedua dilarang pula mengalihkan atau memindahtangankan objek perjanjian sebagian atau seluruhnya dengan syarat apapun kepada pihak lain, menyewakan kepada pihak lain, merubah peruntukannya, melakukan kegiatan yang bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku dan dilarang menjaminkan sesuatu beban diatas objek perjanjian;
14. Apabila Pihak kedua tidak memenuhi kewajibannya dan melanggar larangannya maka perjanjian dibatalkan dan dicabut. Dengan ketentuan pembayaran tidak dapat dimintakan Kembali.
15. Kedua belah pihak sepakat apabila hal-hal di luar kemampuan manusia terjadi atau objek perjanjian musnah baik Sebagian atau seluruhnya dan tidak dapat dipergunakan lagi jalan maka para pihak akan dilakukan musyawarah mufakat yang akan dituangkan dalam berita acara.

16. Apabila terjadi perselisihan antara pihak pertama dengan pihak kedua dalam perjanjian maka akan dilakukan musyawarah mufakat dan apabila dalam musyawarah tidak ada jalan terang maka kedua belah pihak memilih domisili hukum di kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman.

Dari uraian di atas isi Perjanjian sewa menyewa tersebut berisi hal-hal yaitu :

1. Pasal 1 tentang Objek sewa terdiri dari 2 ayat : Tentang luasan objek dan tentang batas-batas wilayah Taman Kuliner Condongcatur;
2. Pasal 2 tentang peruntukan obyek sewa yaitu Relokasi PKL oleh pihak kedua atau Pemda Kabupaten Sleman;
3. Pasal 3 berisi 3 ayat yakni jangka waktu sewa yang berisi waktu mulai dan berakhir serta cara perpanjangan sewa;
4. Pasal 4 tentang harga sewa menyewa;
5. Pasal 5 tentang tata cara pembayaran objek sewa;
6. Pasal 6-7 menerangkan tentang hak dan kewajiban pihak para pihak;
7. Pasal 8 terdiri dari 2 ayat, mengenai larangan para pihak;
8. Pasal 9 terdiri dari 2 ayat, hal mengenai pencabutan dan pembatalan sewa;
9. Pasal 10 tentang *force majeure / overmacht*;
10. Pasal 11 mengenai apabila terjadi perselisihan para pihak;
11. Pasal 12 tentang ketentuan peralihan; dan terakhir
12. Pasal 13 mengenai berlakunya perjanjian

b. Pelaksanaan perjanjian sewa antara Unit pelaksana Teknis (UPT) Taman Kuliner Condongcatur dengan Pedagang Kaki Lima (PKL).

Taman Kuliner Condongcatur terdiri dari 120 (seratus dua puluh) kios. Berdasarkan hasil wawancara Bersama narasumber bapak Mul selaku Staff UPT Taman Kuliner Condongcatur, didapatkan hasil bahwa dari 120 kios tersebut ada 2 jenis kios yaitu dengan jenis; a) restoran 40 kios, b) non restoran 80 kios. Tiap kios memiliki ukuran seluas 3m x 3m. Kawasan taman kuliner ini juga dilengkapi berbagai fasilitas publik lain.

Untuk menyewa lokasi yang ada di taman kuliner, berdasarkan keterangan staff UPT Taman Kuliner Condongcatur menerangkan beberapa persyaratan untuk dapat menggunakan dan memanfaatkan kios, yaitu sebagai berikut :

1. Pemohon memiliki sertifikat UMKM (Usaha Mikro Kecil Menengah) dan identitas yang ditunjukkan dengan alamat Kabupaten Sleman;
2. Mengikuti seleksi dan mematuhi aturan sudah ada di Taman Kuliner Condongcatur;
3. Mengikuti prosedur dan mekanisme yang diatur :
 - Pemohon mengisi formulir yang sudah disediakan UPT Taman Kuliner Sleman;
 - Permohonan disertai dengan bendel proposal yang berisi tentang kegiatan usahanya, diajukan kepada UPT Taman Kuliner Condongcatur;
 - Setelah persyaratan lengkap, UPT Taman Kuliner Condongcatur membahas dan melakukan rapat internal untuk memberi keputusan pada pemohon apakah permohonan diterima atau ditolak;
 - Apabila permohonan diterima, pemohon diwajibkan membayar uang pangkal sebesar Rp 4.000.000 (empat juta rupiah) dan dapat menempati kios yang tersedia;

- Pemohon dibebankan biaya retribusi sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk usaha kuliner dan Rp 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk usaha non kuliner, disertai biaya listrik sesuai pemakaian dan biaya kebersihan.
- 4. Berakhirnya sewa antara Pemakai kios dengan UPT diatur apabila terjadi keadaan keterlambatan bayar dari pengguna kios dan mendapatkan surat peringatan yang ketiga;
- 5. Perjanjian dibuat dalam bentuk di bawah tangan atas kesepakatan para pihak.

5.3. Kendala-Kendala yang dihadapi dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

Kendala menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu faktor yang membatasi dan menghalangi. Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa ini, dari hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Anom yang merupakan staff Dinas Pemberdayaan dan Kelurahan Kabupaten Sleman, didapati beberapa kendala antara lain sebagai berikut:

1. Proses dan persyaratan yang banyak mengakibatkan lamanya waktu. Rata-rata proses yang dibutuhkan berkisar 1 (satu) tahun karena rumitnya prosedur birokrasi;
2. Sumber daya manusia yang berada di Pemerintah Desa Condongcatur kurang memahami secara detail zonasi-zonasi untuk daerah pertanian, daerah perekonomian dan lain sebagainya yang ada dalam pengaturan tata ruang;
3. Kebijakan Dinas Tata Ruang yang berubah-ubah dan menyebabkan kebingungan bagi perjanjian yang akan dilaksanakan. Sebagai contoh,

tanah kas desa berbentuk pertanian disewa untuk dibangun hotel dengan proses ijin telah berjalan, namun kemudian SK tata ruang ditolak;

4. Sosialisasi pada masyarakat sekitar sebelum pelaksanaan perjanjian pemanfaatan tanah di lokasi tersebut membutuhkan biaya yang cukup tinggi;
5. Perubahan struktur instansi yang cepat dan delegasi tugas tidak jelas yang mengelola UPT sebagai pengelola menjadi kesulitan dalam koordinasi;
6. Beban dana Pemda Kabupaten Sleman yang cukup tinggi di APBD untuk mengedukasi PKL ke negara singapura guna study banding mengenai relokasi dan ketertiban PKL yang sudah dilaksanakan di negara tetangga;

6. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan dari penelitian yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Kelurahan Condongcatur dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman ditinjau dengan hukum perdata dinyatakan sah, baik yang dibuat secara akta maupun bawah tangan karena keduanya telah sesuai syarat pada pasal 1320 KUHPperdata.

Sewa menyewa tanah kas desa tersebut mekanismenya diatur berdasarkan Pergub DIY tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa telah sesuai prosedur hukum dinyatakan dengan adanya SK mengenai izin penggunaan lokasi. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, akan tetapi di dalam perjanjian perlu ditinjau ulang mengenai hak dan kewajiban serta larangan. Tidak diatur mengenai kewajiban pihak kedua untuk memberi informasi kepada pihak pertama mengenai pengelola

kawasan Taman Kuliner. Selanjutnya mengenai harga sewa, harga desa merasa keberatan dan sedikit terpaksa dilakukan dengan harga di angka yang diberikan.

2. Kendala yang terjadi diantaranya adalah lamanya waktu proses pengajuan, izin tata ruang yang tsidak dapat diprediksi, harga yang tidak sesuai dan perjanjian yang kurang detail.

7. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan, maka saran yang dapat diberikan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut :

1. Dalam perjanjian sebaiknya diberikan klausul bahwa setiap ada pergantian susunan organisasi yang baru untuk diberitahukan agar tidak menyebabkan miskomunikasi atau kebingungan dalam hal koordinasi dan harus dibuat penyesuaian harga sewa agar pihak pertama tidak keberatan;
2. Perjanjian sewa menyewa antara UPT dengan PKL sebaiknya diatur detail secara tertulis agar dapat meminimalisir masalah-masalah yang akan ada;
3. Kendala yang dialami para pihak yang terkait sebaiknya diperbaiki dan di evaluasi setiap tahun untuk dibuat notulensi secara berkala.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Arikunto, S. (1998). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hadi, S. (1984). *Methodologi Research*. Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM.
- Huda, N. (2010). *Problematika Pembatalan Peraturan Daerah, Cetakan Pertama*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Miru, A. (2012). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Prodjodikoro, R. W. (1985). *Azas-azas Hukum Perjanjian, Cetakan ke IX*. Bandung: Sumur.
- Soerjono Soekanto, S. M. (2001). *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Solekhan, M. (2012). *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*. Malang: Setara Press.
- Sonata, D. L. (2014). Jurnal metode penelitian hukum normatif empiris. *Fakultas Hukum Universitas Lampung Tahun*.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Winardi. (1982). *Metode Research*. Bandung: Binaman Presindo.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria;
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa
Yogyakarta;

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang
Pemanfaatan Tanah Desa;

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 38 tahun 2019 tentang
Pedoman Penyusunan Peraturan Desa Tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Peraturan Desa Condongcatur (PerDes) Nomor 04 Tahun 2020 tentang
Pemanfaatan Tanah Desa Condongcatur.