

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum Desa Condongcatur

Desa Condongcatur merupakan desa yang terletak di Kecamatan Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Desa Condongcatur sebelum tahun 1946 terdiri dari 4 (empat) kelurahan yaitu Kelurahan Manukan, Gejayan, Kelurahan Gorongan, dan Kelurahan Kentungan. Setelah Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta menerbitkan maklumat pada tahun 1946 mengenai Kelurahan, maka 4 (empat) kelurahan tersebut digabung menjadi 1 (satu) kelurahan otonom dengan nama Condongcatur yang kemudian pada tanggal 26 Desember 1946 Desa Condongcatur secara resmi berdiri dan diresmikan.²¹

Desa Condongcatur merupakan salah satu dari 3 (tiga) desa yang terletak di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Desa Condongcatur terdiri dari 18 Padukuhan. Wilayah Condongcatur berjarak kurang lebih 10 kilometer dari pusat Yogyakarta, karena jaraknya yang strategis, wilayah tersebut berpotensi mendukung sarana perekonomian. Desa Condongcatur digunakan sebagai kawasan pusat bisnis, permukiman dan wisata alam yaitu Embung Tambak Boyo, wisata Edukasi yaitu Museum Affandi di Caturtunggal, dan maupun wisata modern yaitu Hartono Mall. Letak wilayah Desa Condongcatur sangat strategis karena dilalui jalan arteri (Ring Road Utara) dan akses wilayah ini sangat luas dan terbuka, hal

²¹ Arsip Data Monografi Desa Condongcatur tahun 2018.

tersebut menjadi pertimbangan para investor untuk menanamkan modalnya di wilayah tersebut. Semakin banyaknya pertambahan penduduk dan pendatang yang menempati wilayah Condongcatur menyebabkan permintaan akan lahan menjadi tinggi dan jika permintaan akan lahan menjadi tinggi akan menyebabkan kepadatan penduduk di Desa Condongcatur. Karena memiliki wilayah strategis, oleh karena itu Desa Condongcatur menjadi salah satu pusat pendidikan dan bisnis yang menimbulkan sosial ekonomi Desa Condongcatur menyamai kota Yogyakarta. Desa Condongcatur memiliki wilayah seluas kurang lebih 950.000 Ha. Sebelah Utara berbatasan dengan Minomartani (Ngaglik), bagian Selatan berbatasan dengan Caturtunggal (Depok), sebelah barat berbatasan dengan Sinduadi (Mlati) dan sebelah timur berbatasan dengan Maguwoharjo (Depok). Untuk mengetahui lebih banyak mengenai gambaran geografis dan kultural masyarakat di Desa Condongcatur sebagai berikut:

1. Penggunaan Wilayah dan Aset Desa²²

Tabel 1.1

Tabel Wilayah berdasarkan penggunaan

Permukiman	53,33 Ha
Persawahan	35,20 Ha
Perkebunan	2,00 Ha
Kuburan	10,00 Ha

²² Data Potensi Desa Condongcatur tahun 2018.

Pekarangan	53,33 Ha
Taman	0,00 Ha
Kantoran	4,00 Ha
Prasarana Umum lainnya	95,00 Ha
Hutan	0,00 Ha
Total Luas	242,86 Ha

Dari keseluruhan luas wilayah Desa Condongcatur, pihak Pemerintah Desa memiliki aset-aset desa seperti fasilitas komersil dan fasilitas umum yang sepenuhnya dikelola oleh pihak pemerintah desa. Contoh aset desa yang dikelola adalah pasar, sawah, kantor, dan lain sebagainya dengan jumlah bidang sewa berjumlah 236 pada tahun 2018. Berdasarkan data potensi desa Condongcatur mengenai jumlah aset yang dimiliki pemerintah desa berupa tanah kas desa yaitu:

Tabel 1.2

Aset Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa	Luas Wilayah
Tanah Bengkok	64,00 Ha
Sawah Desa	44,00 Ha
Perkantoran Pemerintah	4,00 Ha
Permukiman	12,00 Ha

Pertokoan	8,00 Ha
Pasar	2,00 Ha
Terminal	1,0 Ha
Tempat Pembuangan Sampah	1,0 Ha
Peternakan	5,00 Ha
Perikanan	5,00 Ha
Jumlah	123,406,00 Ha

2. Jumlah Penduduk

Berdasarkan hasil penelitian didapat data jumlah penduduk di Desa Condongcatur sebagai berikut:

TABEL 1.3

Jumlah Penduduk Asli Desa Condongcatur berdasarkan jenis kelamin

No.	Padukuhan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Penduduk
1	Tiyasan	862	794	1,656
2	Manukan	1,247	1,085	2,332
3	Pondok	658	592	1,250
4	Sanggrahan	1,217	1,103	2,320
5	Gempol	2,320	2,095	4,415
6	Dero	2,607	2,458	5,065

7	Ngringin	2,043	1,868	3,911
8	Ngropoh	1,372	1,141	2,513
9	Dabag	1,410	1,179	2,589
10	Gejayan	1,291	1,158	2,449
11	Kaliwaru	699	636	1,335
12	Soropadan	1,131	903	2,034
13	Pringwulung	1,269	1,177	2,446
14	Kayen	1,670	1,389	3,059
15	Kentungan	2,484	1,739	4,223
16	Pikgondang	991	887	1,878
17	Gandok	1,051	962	2,013
18	Joho	1,775	1,578	3,353
Jumlah		26,097	22,744	48,841

Penduduk Desa Condongcatur berjumlah 48.841 jiwa, yang terdiri dari 26.097 laki-laki dan 22.744 perempuan. Sebagian besar penduduk Condongcatur bekerja sebagai Pegawai, baik Pegawai Negeri Sipil maupun Pegawai Swasta dan yang lainnya berprofesi sebagai pedagang, wiraswasta, petani dan lainnya, tidak sedikit pula pensiunan. Condongcatur memiliki fasilitas bisnis yang menunjang perekonomian, antaranya:

Untuk menunjang kesehatan masyarakat Desa Condongcatur memiliki fasilitas kesehatan dan untuk menunjang pendidikan Desa Condongcatur memiliki fasilitas pendidikan yang cukup memadai.

B. Praktik Sewa Menyewa Tanah Kas Desa di Desa Condongcatur

1. Tanah Kas Desa

Dalam Undang-undang Pasal 76 ayat 1 Nomor 6 tahun 2014 yang dimaksud tanah kas desa adalah aset desa yang menjadi sumber kekayaan desa.

“Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa.”

Tanah kas desa sebagai aset kekayaan desa dapat diperoleh dengan cara yang telah dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang desa yaitu:

“Aset lainnya milik desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain adalah “kekayaan desa yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan Belanja, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, serta Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa, kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis, kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, hasil kerja sama desa dan kekayaan desa yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.”

Menurut Kuart Komari selaku Kepala Bagian Pemerintahan Desa Condongcatur yang dimaksud tanah kas desa adalah tanah yang asal usulnya dari Kadipaten/Kasultanan yang dikelola oleh Pemerintahan Desa

dan merupakan bagian dari tanah desa dengan sertifikat hak milik atas nama pemerintah desa dengan penguasaan penuh pemerintah Desa dimanfaatkan sepenuhnya untuk menyelenggarakan Pemerintahan Desa.

Pengertian tanah kas desa dijelaskan secara khusus di dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah kas desa yang dimaksud dengan tanah kas desa adalah tanah yang asal usulnya dari tanah Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan hak Anggaduh, yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, Pelungguh, Pangarem-Arem dan tanah untuk Kepentingan Umum. Pemerintahan Desa dalam pemanfaatan dan pengelolaannya bertanggung jawan atas 3 bentuk Tanah Kas Desa, yaitu:

- a. Tanah Kas Desa : Bagian tanah yang digunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintah desa.
- b. Tanah Pangarem-arem : Bagian Tanah yang digunakan sebagai pensiunan Kepala Desa dan berlaku selama 1000 hari meninggalnya yang bersangkutan.
- c. Tanah Lungguh : Bagian Tanah yang digunakan untuk Gaji Kepala Desa dan Perangkat Desa aktif.

2. Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Condongcatur

Dalam pemanfaatan tanah kas desa dibagi menjadi dua pemanfaatan yaitu tanah kas desa yang dimanfaatkan aset kekayaan desa dan dimanfaatkan sebagai tambahan penghasilan Kepala Desa dan Perangkat Desa yang masih aktif maupun yang sudah pensiun. Menurut Kuat Komari selaku

Kepala Bagian Pemerintahan Desa Condongcatur, pemanfaatan tanah kas desa dibagi menjadi 3 bagian yaitu:

a. Tanah Kas yang disewakan

Dalam hal Pemerintah Desa menyewakan tanah kas desa kepada penyewa harus dengan prosedur-prosedur dan syarat-syarat yang sudah ditentukan. Dalam Peraturan Desa yang berlaku, penyewa yang akan menyewa tanah kas harus membayar uang sewa kepada pemerintah Desa. Sebelum melakukan transaksi pembayaran, penyewa perlu melakukan perjanjian pemanfaatan tanah sesuai dengan keperluan dan pemanfaatan tanah kas yang akan disewa.

b. Tanah Kas yang dikelola sendiri

Pemanfaatan tanah kas desa yang dikelola sendiri berarti fungsi dari pemanfaatan tanah kas tidak dapat beralih fungsi, akan tetapi dapat dikelola untuk kepentingan Pemerintah Desa dan kepentingan umum. Contoh : Makam, Balai Desa, Tempat Ibadah.

c. Tanah kas serah guna dan guna serah

Tanah Kas serah guna dan guna serah adalah suatu bentuk kerjasama berupa pemanfaatan aset pemerintah oleh pihak ketiga/investor, dengan cara pihak ketiga/investor tersebut mendirikan bangunan dan/atau sarana lain berikut fasilitasnya serta mendayagunakannya dalam jangka waktu tertentu, untuk kemudian menyerahkan kembali bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya kepada pemerintah setelah berakhirnya jangka waktu yang

disepakati (masa konsensi). Contoh Serah guna dan guna serah yang ada di Condongcatur adalah Renovasi Pasar Kolombo Condongcatur, dimana Pemerintah Desa tidak mempunyai anggaran yang cukup karena dalam merenovasinya membutuhkan biaya yang besar sehingga mengajak Pihak Ketiga yaitu PT. Olah Kerta Agung untuk melakukan Kerjasama.

Mengenai Pengelolaan Tanah Kas Desa, Pemerintah Desa Condongcatur membuat Peraturan Desa No.1 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa, di pasal 2 berbunyi:

Ayat (1) Sebagai sumber pendapatan asli desa, tanah kas desa dikelola dengan sebaik-baiknya oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan di desa.

Ayat (2) huruf A Dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu dengan cara menguntungkan sesuai dengan peraturan yang berlaku yang dibuktikan dengan surat perjanjian antara pihak penggarap dan pemerintah Desa.

Ayat (3) Pengelolaan tanah kas desa dilaksanakan oleh Panitia Pengelolaan Tanah Kas Desa.

Pengelolaan tanah kas desa yang tertuang dalam Peraturan Desa di Desa Condongcatur wajib dipatuhi oleh para pihak. Jika salah satu pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa ditemukan adanya penyimpangan maka izin pengelolaan tanah kas desa dapat dibatalkan. Tanah Kas Desa dikelola sepenuhnya oleh Pemerintah Desa Condongcatur. Pemanfaatan tanah kas desa dapat mengikutsertakan pihak kedua. Kemudian pihak kedua tersebut dapat menyewa setelah melakukan beberapa prosedur untuk menyewa tanah kas desa tersebut sesuai dengan pemanfaatan izin fungsi lahan. Jika terjadi perubahan fungsi lahan tanah

kas desa maka penyewa wajib merubah mekanisme dan pemanfaatan izin tanah kas desa melalui izin dari Kepala Desa. Pihak penyewa dilarang mengalihkan penguasaan tanah kas desa kepada pihak lain, menambahkan kekuasaan sewa tanah kas desa secara sepihak, dan mengubah fungsi sewa tanah kas desa tanpa pemberitahuan terlebih dahulu ke Pemerintah Desa. Apabila terjadi pelanggaran maka diadakan peninjauan kembali oleh Pemerintah desa dengan cara musyawarah dan akan diberikan sanksi. Sanksi tersebut berupa peringatan hingga pemutusan perjanjian dilakukan oleh pihak Pemerintah Desa di Condongcatur.

3. Prosedur menyewakan tanah kas desa yang dilakukan oleh Pemerintah Desa

Dalam menyewakan tanah kas desa, Pemerintah Desa mempunyai prosedur yang harus dipatuhi oleh calon penyewa. Berikut bagan prosedur menyewa tanah kas desa dan penjelasannya yaitu:



- Calon penyewa mendatangi Pemerintah Desa Condongcatur untuk menyampaikan surat permohonan untuk keperluan menyewa tanah kas desa.
- Bagian pelayanan langsung menerangkan persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh calon penyewa dalam hal sewa tanah kas desa.

Syarat-syarat dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa sebagai berikut:

- 1) Fotocopy identitas diri pemohon;
 - 2) Fotocopy bukti diri;
 - 3) Fotocopy pendirian yang dilegalisir untuk badan usaha dan badan hukum; dan
 - 4) Proposal pengajuan sewa tanah kas desa.
- c. Setelah syarat-syarat telah terpenuhi maka calon penyewa diminta untuk membuat dan mengajukan dahulu proposal kepada Pemerintah Desa. Proposal yang ditujukan kepada Gubernur melalui Bupati harus memuat isi sebagai berikut:
- 1) Maksud dan tujuan dari pemanfaatan tanah kas desa;
 - 2) Bentuk Pemanfaatan;
 - 3) Data tanah yang dibutuhkan;
 - 4) Letak tanah kas desa;
 - 5) Jangka waktu pemanfaatan;
 - 6) Persetujuan Kepala Desa;
 - 7) Persetujuan Badan Permusyawaratan Desa; dan
 - 8) Rekomendasi RT dan RW.
- d. Setelah Pemohon selesai membuat dan mengajukan proposal, Pemerintah Desa melakukan sosialisasi kepada masyarakat. Pemohon mempresentasikan proposal tersebut dihadapan Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD).

- e. Setelah mempresentasikan proposal nantinya Pemerintah Desa menyetujui rancangan boleh tidaknya menyewakan tanah kas tersebut.
- f. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) akan menjawab bila menyetujui proposal tersebut.
- g. Setelah mendapat persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD), kemudian BPD mengeluarkan Surat Keputusan BPD.
- h. Setelah BPD mengeluarkan Surat Keputusan BPD, kemudian keluarlah surat keputusan Kepala Desa.
- i. Setelah itu Pihak Pemerintah Desa mencari Penilai Publik untuk menentukan harga sewa. Setelah harga sewa ditentukan kemudian pihak Pemerintah Desa dan calon penyewa berdiskusi.
- j. Pihak Pemerintah Desa menyiapkan dan membuat surat perjanjian setelah diskusi harga sewa.
- k. Setelah selesai berdiskusi dan membuat surat perjanjian, langkah selanjutnya adalah tanda tangan para pihak. Saksi dari pihak Pemerintah Desa adalah Sesi Pemerintah Desa. Saksi dari pemohon yaitu internal yang telah ditunjuk oleh pihak pemohon.

Dalam Peraturan Desa Condongcatur Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa pada pasal 4 adalah:

1. Penggunaan tanah kas desa untuk Pertanian per meter persegi per tahun:
 - a) Tanah Tegal :Minimal Rp.200,- (dua ratus rupiah)
 - b) Tanah Sawah :Minimal Rp.300,- (tiga ratus rupiah)

- c) Tanah Usaha Pertanian :Minimal Rp.2.000,-(dua ribu rupiah)
2. Penggunaan tanah untuk Hunian per meter persegi per tahun:
 - a) Hunian rumah :Minimal Rp.2.000,-(dua ribu rupiah)
 - b) Usaha kost :Minimal Rp.2.000,-(dua ribu rupiah)
 - c) Penginapan :Minimal Rp.2.000,-(dua ribu rupiah)
 3. Penggunaan Tanah Kas untuk perkantoran per meter persegi pertahun:
 - a) Kantor Pemerintahan :Minimal Rp.2.000,-(dua ribu rupiah)
 - b) Kantor Swasta :Minimal Rp.2.000,-(dua ribu rupiah)
 4. Penggunaan tanah kas untuk perkantoran per meter persegi per tahun:
 - a) Kios :Minimal Rp.10.000,-(sepuluh ribu rupiah)
 - b) Warung Makan :Minimal Rp.2.000,- (dua ribu rupiah)
 5. Penggunaan Tanah Kas Desa untuk lain-lain per meter persegi pertahun:
 - a) Lain-lain :Minimal Rp.1500,- (seribu lima ratus rupiah)

Karena setiap penghasilan dari pemanfaatan tanah kas desa berbeda-beda dari biaya yang rendah yaitu pertanian dilahan tegalan sampai dengan sewa kios perlu adanya terkait mengenai penggolongan tanah kas desa diatur peruntukannya sesuai dengan fungsi peruntukannya. Penggolongan tersebut harus dengan kesepatan Perangkat Desa dan disetujui oleh BPD (Badan Permusyawaratan Desa). Jika tanah sewa tidak digolongkan maka perjanjian sewa menyewa harus dibatalkan (*fasid*). Hal ini disebabkan menggunakan tanah sangat beragam kegunaanya, jika tidak ada kejelasan

dalam perjanjian sewa menyewa tanah maka akan menimbulkan pendapat yang berbeda-beda antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan sehingga menimbulkan konflik atau persengketaan antara kedua belah pihak.²³

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka praktik perjanjian sewa menyewa tanah kas desa itu ketentuannya didasarkan pada kebiasaan daerah setempat mengenai perjanjian sewa menyewa tanah. Mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur dalam praktiknya dilakukan secara tertulis berupa akta dibawah tangan. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa ini dapat terjadi perselisihan atau sengketa diantara para pihak yang melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Dari uraian tersebut dapat dinyatakan, bahwa perjanjian sewa menyewa tanah kas desa mengikat para pihak. Terikatnya para pihak yang mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa dengan ketentuan kebiasaan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUHPerduta. Dalam Pasal 1339 KUHPerduta disebutkan Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-undang.

²³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K.Lubis, 1994, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 56.

Bentuk perjanjian dilakukan secara tertulis dan lisan tidak menutup kemungkinan terjadi permasalahan. Akan tetapi, jika dilakukan secara tertulis akan lebih kuat pembuktiannya.

4. Hak dan Kewajiban

Mengenai hak dan kewajiban para pihak yaitu pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa diatur dalam Pasal 5 dan 6 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Nomor 001/CM/SM-CONCAT/I/2018:

- a. Hak pihak yang menyewakan adalah:
 - 1) Menerima pembayaran uang sewa tanah desa
 - 2) Turut serta melakukan pelaksanaan kegiatan pihak penyewa agar sesuai dengan peruntukan sebagaimana dimaksud pada peruntukan pada perjanjian awal.
- b. Kewajiban Pihak yang menyewakan adalah:
 - 1) Menyerahkan pengelolaan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada obyek perizinan kepada pihak penyewa untuk kegiatan sebagaimana dimaksud dalam peruntukannya;
 - 2) Turut serta menjaga keamanan ketertiban dan keselamatan selama pelaksanaan kegiatan;
 - 3) Membantu pihak penyewa dalam berhubungan dengan pihak-pihak lain untuk memperlancar proses kegiatan;
 - 4) Menjamin bahwa masa berlakunya perjanjian sewa menyewa, pihak penyewa tidak akan mendapat tuntutan dalam bentuk apapun

dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atas turut mempunyai hak atas obyek perjanjian; dan

5) Mengetahui perjanjian yang dilakukan pihak penyewa apabila perubahan dilaksanakan dalam menyewa tanah kas desa.

c. Hak pihak penyewa adalah:

1) Hak penyewa adalah mempergunakan tanah sebagai obyek untuk perjanjian untuk kegiatan sebagaimana dimaksud pada peruntukannya; dan

2) Menerima barang dengan kondisi yang baik. Penyewa berhak menanyakan status dan kondisi tanah.

d. Kewajiban pihak penyewa:

1) Membayar uang sewa tanah kas desa sesuai perjanjian kepada pihak yang menyewakan;

2) Membayar Pajak Bumi dan Bangunan serta kewajiban lain atas tanah yang disewa dari pihak yang menyewakan;

3) Menanggung biaya Pensertifikatan bidang obyek perjanjian yang disewa atas nama Pemerintah Desa Condongcatu;

4) Memelihara lingkungan di lokasi sehingga tercipta lingkungan yang bersih, nyaman, tertib, aman dan sehat;

5) Menjaga keamanan, ketertiban dan keselamatan selama pelaksanaan kegiatan;

6) Mengajukan perizinan yang diperlukan kepada instansi yang berwenang;

- 7) Menjaga lingkungan dari dampak yang ditimbulkan akibat pelaksanaan kegiatan;
- 8) Mentaati kesepakatan dengan warga masyarakat yang tertuang dalam Berita Acara Sosialisasi;
- 9) Melaporkan perkembangan pembangunan dan kegiatan obyek sewa kepada pihak yang menyewakan setahun sekali;
- 10) Apabila dikerjasamakan dengan pihak lain, maka wajib membuat perjanjian yang diketahui oleh Pemerintah Desa Condongcatur; dan
- 11) Menjamin bahwa pihak yang menyewakan tidak akan mendapat peringatan, teguran, tuntutan atau dakwaan dalam bentuk apapun dan dari siapapun mengenai pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam peruntukan.

C. Bentuk-bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa di Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman

1. Melaksanakan, tetapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikannya

Penyewa mengalihfungsikan lahan tanpa sepengetahuan pihak Pemerintah Desa di Desa Condongcatur. Penyewa tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan peruntukannya di surat perjanjian awal. Di dalam surat perjanjian telah dijelaskan secara jelas sewa tanah kas desa sesuai dengan peruntukan sewa menyewa tanah menyewa tersebut, akan tetapi beberapa penyewa melakukan wanprestasi. Hal tersebut

selain dilarang didalam surat perjanjian, berpengaruh pada pendapatan desa yang tidak sesuai dengan yang diharapkan, karena harga sewa berbeda-beda sesuai dengan peruntukannya.

Contoh kasus :

- a. Pada kasus yang terjadi di Padukuhan Manukan, penyewa tanah kas desa dengan persil 685 m² melakukan wanprestasi, bahwa tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa yang seharusnya digunakan untuk pertanian akan tetapi tanah kas desa dimanfaatkan sebagai lahan perternakan kambing etawa.
- b. Kasus selanjutnya terjadi di Padukuhan Tiyasan, penyewa tanah kas desa dengan persil 108 m² melakukan wanprestasi, bahwa tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa akan digunakan untuk usaha kuliner, akan tetapi tanah kas desa tersebut dimanfaatkan sebagai kios.

2. Melakukan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Penyewa mengalihkan hak sewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak Pemerintah Desa di Desa Condongcatur. Dalam surat perjanjian dan dalam Pasal 1559 KUHPdt telah dijelaskan bahwa tidak diperbolehkan mengulangsewakan barang yang disewakan. Dalam praktiknya beberapa penyewa mengulangsewakan tanah kas desa karena terbentur kebutuhan ekonomi.

Contoh kasus:

Kasus yang terjadi di Padukuhan Pringwulung yaitu penyewa tanah kas desa untuk membuat usaha kuliner dengan persil 135 m² akan tetapi ditengah masa sewanya dengan Pemerintah Desa penyewa mengalihkan hak sewa kepada pihak ketiga, kemudian oleh pihak ketiga tersebut lahan tanah kas desa tersebut digunakan untuk usaha laundry tanpa seizin dan persetujuan dari pihak Pemerintah Desa Condongcatur. Hal tersebut merupakan salah satu wanprestasi karena selain pihak kedua menyewaulangkan kepada pihak ketiga, pihak ketiga tersebut tidak menjalankan kewajiban yang diberikan pihak kedua yaitu tidak memelihara lingkungan di lokasi. Usaha laundry yang dilakukan oleh pihak ketiga menyebabkan rusaknya struktur tanah dan merusak lingkungan sekitar.

Adanya wanprestasi di Desa Condongcatur salah satunya disebabkan karena penyewa tidak memahami secara benar peruntukan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dan tidak memahami prosedur dan syarat dalam proses perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur yang disampaikan secara lisan oleh pamong desa bagian pembangunan. Banyak penyewa yang tidak mengerti sepenuhnya tentang perjanjian sewa menyewa serta manfaat dari sewa-menyewa. Hal ini dikemukakan oleh penyewa tanah kas desa dengan persil 155 m² untuk usaha salon kecantikan di Padukuhan

Tiyasan. Penyewa tidak memahami dan menganggap prosedur menyewa tanah kas desa rumit dan menyuruh anaknya mengurus syarat dan prosedur, penyewa menganggap usianya sudah tua dan tidak paham maksudnya dan cara mengurusnya. Padahal jika dicermati dan dipahami, syarat dan prosedur yang di berikan Pemerintah Desa Condongcatur tergolong mudah dipahami oleh kaum lanjut usia.

Beberapa penyewa tidak mengetahui sepenuhnya proses perjanjian berlangsung karena menganggap prosesnya rumit, padahal syarat sewa menyewa pihak penyewa sangat mudah jika mengetahui manfaat dari perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

3. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tanah kas tanah desa

Suatu perjanjian dapat berjalan jika kedua belah pihak memenuhi apa yang menjadi hak dan apa yang menjadi kewajibannya serta mengikuti aturan-aturan yang ada dalam suatu perjanjian. Banyak faktor yang menyebabkan pelanggaran terhadap perjanjian sewa-menyewa, baik ditemukan dari pihak yang menyewa ataupun yang menyewakan, jika melihat praktik sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, banyak faktor yang disebabkan oleh faktor sebagai berikut:

a. Ketidakpedulian terhadap peraturan-peraturan

Dalam proses perjanjian sewa menyewa tanah Kas Desa di Desa Condongcatur, penyewa tidak mentaati peraturan-peraturan yang ada,

seperti yang disampaikan salah satu penyewa tanah Kas Desa di Desa Condongcatur, bahwa sebenarnya penyewa tersebut telah memahami peruntukan yang tertera pada surat perjanjian tanah kas desa tersebut digunakan sebagai hunian, akan tetapi penyewa tersebut gunakan untuk membuka warung, dengan alasan karena terbentur kebutuhan ekonomi. Sikap ketidakpedulian penyewa terhadap peraturan yang ada menghambat proses penegakan hukum serta fungsi hukum sebagai pengendali tidak berjalan sebagaimana mestinya. Padahal jika penyewa dapat menghayati hak dan kewajiban, akan lebih memudahkan penyewa dalam mematuhi peraturan yang ada. Sikap ketidakpedulian terhadap peraturan disebabkan karena:

1) Pemahaman peraturan kurang

Masyarakat perlu memahami betul tentang peraturan yang berlaku, karena pengetahuan saja dirasa kurang cukup, akan tetapi pemahaman terhadap peraturan tersebut harus diterapkan agar masyarakat mampu memahami tujuan diberlakukannya peraturan tersebut serta manfaat adanya peraturan tersebut.

2) Pengetahuan akan peraturan kurang

Ketika peraturan yang dibuat telah disahkan, peraturan tersebut telah resmi pula berlaku di dalam masyarakat, dan semua warga masyarakat dianggap mengerti adanya peraturan yang telah diresmikan tersebut.

3) Penataan akan peraturan kurang

Peraturan yang tertata akan mempengaruhi antusias masyarakat dalam menjalankan kewajiban yang ada di dalam peraturan. Peraturan akan tertata dengan baik jika masyarakat menjaga hubungan baik dengan penguasa, takut terkena sanksi negatif jika melanggar.

4) Penghargaan terhadap peraturan kurang

Jika suatu ketentuan yang ada dalam peraturan mampu dihargai oleh masyarakat, akan menimbulkan ketentraman dan ketertiban dalam dirinya.²⁴

b. Penyewa menganggap sosialisasi terhadap peraturan masih kurang

Sosialisasi yang terjadi di Desa Condongcatur dianggap masih kurang, padahal peraturan telah dijelaskan secara rinci dan tanpa terlewatkan oleh Pemerintah Desa. Setiap ada penyewa tanah kas desa, sosialisasi selalu dilakukan sebelum adanya kata sepakat oleh para pihak. Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh Murgiyanto selaku Kepala Bagian Pembangunan, sosialisasi sudah dilakukan dengan baik antara pihak Pemerintah Desa dengan calon penyewa, sosialisasi tidak hanya dilakukan kepada tokoh-tokoh masyarakat saja, akan tetapi menyeluruh untuk menciptakan keadilan yang merata. Penyewa tanah kas desa menganggap membaca peraturan yang tertera tidaklah penting, yang terpenting adalah tanah kas desa dapat digunakan dan dapat berjalan. Penyewa tersebut kurang memahami isi dari peraturan

²⁴ Zainudin Ali, 2006, *Sosiologi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.68.

yang berlaku. Sebagian dari penyewa tanah kas desa tidak peduli dengan hukum yang berlaku, karena merasa tanah tersebut milik rakyat dan menganggap Pemerintah Desa sebagai Pengelola bukan pemilik. Padahal jika kesadaran hukum terlaksana dengan baik maka pengetahuan hukum akan merata ke semua subyek hukum. Konsekuensi jika peraturan perundang-undangan telah disahkan maka masyarakat dianggap mengerti terhadap peraturan yang telah dikeluarkan dan disahkan tersebut, pada kenyataannya ada salah satu penyewa yang tidak mengetahui bahkan belum pernah mendengar peraturan yang telah disahkan, seperti contoh wawancara dengan salah satu penyewa, bahwa penyewa tersebut tidak tahu menahu tentang peraturan desa yang dibuat, yang penyewa tersebut tahu hanyalah tanda tangan perjanjian tersebut saja. Ketidaktahuan dan pemahaman hukum yang kurang dari masyarakat terhadap peraturan yang baik dan benar sesuai dengan hukum positif maupun hukum Islam menyebabkan masyarakat banyak melakukan pelanggaran dalam praktik sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur.

c. Faktor Ekonomi

Penyewa tanah kas desa untuk permukiman rata-rata dari mereka untuk memenuhi kebutuhan mereka masih sulit, untuk memberi uang saku sekolah anaknya saja masih mencari pinjaman. Hal tersebut menyebabkan penyewa melakukan pelanggaran berupa terlambat membayar uang sewa. Hal tersebut memang terjadi karena faktor ekonomi

yang mendesak, yang tidak menutup kemungkinan menyebabkan penyewa melakukan pelanggaran. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan bisnis disuatu daerah maka akan meningkat pula taraf kehidupan mereka. Seperti halnya dengan penyewa tanah yang menyewa tanah kas desa yang digunakan untuk usaha kuliner akan tetapi di alih fungsikan sebagai laundry. Hal tersebut dilarang karena di dalam perjanjian telah dijelaskan kewajiban pihak yang menyewa salah satunya adalah untuk menjaga kelestarian lingkungan yang ada di sekitarnya. Sementara kita ketahui limbah usaha laundry merusak kelestarian lingkungan dan merusak struktur tanah. Dalam penelitian ditemukan salah satu penyewa tanah kas desa yang menyewa tanah dengan alasan untuk membiayai anaknya yang kuliah di luar daerah, untuk membayar kredit mobil, tagihan listrik dan lain sebagainya. Padahal jika dilihat dari rumah dan kendaraan mewah yang dimiliki, penyewa tergolong masyarakat menengah keatas. Jika dilihat lagi, penyewa tersebut melakukan pelanggaran bukan karena faktor ekonomi, akan tetapi karena faktor gengsi.

d. Faktor Lingkungan Sosial

Lingkungan sosial juga berpengaruh dalam praktik sewa menyewa tanah kas desa ini. Penyewa masih berfikir bahwa bukan hanya dia yang melakukan pelanggaran, akan tetapi banyak penyewa-penyewa lain juga melakukan pelanggaran. Hal tersebut disebabkan karena pengaruh sosial dan kebiasaan masyarakat yang kurang tepat. Disini

peran tokoh masyarakat, pemuka agama serta pemimpin dilingkungan sekitar sangat dibutuhkan untuk membantu dalam kesadaran hukum yang di dalam masyarakat.

Dari faktor-faktor yang telah disebutkan, maka faktor ekonomi dan penegakan peraturan sangat berpengaruh terhadap pengalihan fungsi lahan sewa tanah kas desa. Di Desa Condongcatur pengaruh hukum terhadap kehidupan masyarakat dalam praktiknya masih sering terjadi pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh masyarakat. Padahal menurut Suryadi fungsi hukum adalah sebagai salah satu perangkat kerja sistem sosial, harus mampu mengakomodir kebutuhan dan kepentingan serta mampu memberikan pelayanan yang berkeadilan bagi masyarakatnya.²⁵

4. Langkah yang dilakukan pihak Pihak Pemerintah Desa terhadap Penyewa yang melakukan Wanprestasi

Dalam perjanjian tidak semua berjalan dengan lancar, kendala antara para pihak sering ditemukan. Pelanggaran yang dilakukan secara sadar maupun tidak sadar oleh pihak penyewa dikenal dengan istilah Wanprestasi. Menurut Achmad Yusuf Sutarjo tujuan diadakan perjanjian yaitu pihak-pihak memperoleh pemanfaatan, penikmatan dan pemilikan benda atau hak kebendaan sebagai pemenuhan kebutuhan pihak-pihak.²⁶ Pada kenyataannya kasus yang terdapat di Desa Condongcatur ini karena Penyewa menganggap

²⁵ Suryadi, "Fungsi Hukum sebagai Alat dan Cermin Perubahan Masyarakat", *Journal of Rural and Development* Vol.I, No.2, Agustus 2010, hlm. 175.

²⁶ Achmad Yusuf Sutarjo, "Akibat Debitur Wanprestasi pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen dengan Obyek jaminan fidusia yang disita oleh pihak ketiga", *Privat Law* Vol.VI, No.1, Juni 2018, hlm. 99.

tanah kas desa sebagai tanah milik masyarakat sehingga tidak jarang masyarakat tidak mematuhi peraturan yang telah ada. Seperti contoh saat melakukan wawancara, salah seorang penyewa yang berkata bahwa tanah desa merupakan tanah milik bersama (rakyat) dan pemerintah desa hanya dianggap sebagai perantara saja. Padahal dengan dibuatkannya peraturan adalah supaya untuk menata masyarakat yang lebih teratur. Menurut Gary Hadi pentingnya dilakukan perjanjian sewa-menyewa pada prinsipnya adalah suatu bentuk dari timbulnya hubungan ekonomis antara pemilik tempat (yang menyewakan) dan penyewa tempat.²⁷ Dalam hal tersebut yang menyewakan mendapatkan keuntungan berupa uang dari sejumlah penyewa, sedangkan penyewa mendapatkan keuntungan menggunakan tempat tersebut sebagai tempat usaha.

Dalam menyelesaikan kasus yang terjadi di Desa Condongcatur, pihak Pemerintahan Desa membuat aturan-aturan untuk dipatuhi oleh penyewa tanah kas desa. Penyelesaian terhadap kasus-kasus tersebut juga beragam, tergantung pada jenis pelanggarannya. Contoh upaya yang diberikan Pihak Pemerintah Desa terhadap penyewa yang melakukan wanprestasi adalah:

- a. Pada kasus yang terjadi di Padukuhan Manukan, salah satu penyewa tanah kas desa dengan persil 685 m². Bahwa tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa akan digunakan untuk pertanian akan tetapi penyewa memanfaatkan tanah kas desa sebagai lahan perternakan kambing etawa. Langkah yang dilakukan Pemerintah

²⁷ Gary Hadi, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa", *USU Law Journal* Vol.V, No.2, April 2017, hlm. 65.

Desa kepada penyewa yaitu memberikan peringatan dengan tempo 2 (dua) bulan selama 3 (tiga) kali, kemudian tidak diindahkan dan oleh Ibu Basiyar, kemudian Pemerintah Desa melakukan teguran langsung kepada Ibu Basiyar yang melakukan pengalihan fungsi lahan untuk peternakan kambing etawa tersebut. Teguran tersebut tidak mendapatkan respon positif dari Pihak Penyewa, maka Pemerintah Desa melakukan Musyawarah dengan hasil izin pemanfaatan dicabut oleh Kepala Desa dan dilakukan Pembongkaran.

- b. Kasus selanjutnya terjadi di Padukuhan Tiyasan, salah satu penyewa tanah kas desa dengan persil 108 m². Bahwa tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa akan digunakan untuk usaha kuliner, akan tetapi penyewa memanfaatkan tanah kas desa sebagai kios. Langkah yang dilakukan Pemerintah Desa kepada penyewa tersebut yaitu memberikan peringatan dengan tempo 2 (dua) bulan selama 3 (tiga) kali, kemudian tidak diindahkan dan oleh penyewa, kemudian Pemerintah Desa melakukan teguran langsung kepada penyewa yang melakukan pengalihan fungsi lahan kuliner menjadi kios tersebut. Teguran tersebut tidak mendapatkan respon positif dari penyewa, maka Pemerintah Desa melakukan Musyawarah dengan hasil ijin Pemanfaatan dicabut oleh Kepala Desa dan dilakukan Pembongkaran.

c. Kasus yang terjadi di Padukuhan Pringwulung yaitu penyewa tanah kas desa menyewa tanah kas desa untuk membuat usaha kuliner dengan persil 135 m² akan tetapi ditengah masa sewanya dengan Pemerintah Desa pihak kedua tersebut mengalihkan hak sewa kepada pihak ketiga dan digunakan oleh pihak ketiga tersebut untuk membangun usaha laundry tanpa seijin dan persetujuan dari pihak Pemerintah Desa Condongcatur. Langkah yang dilakukan Pemerintah Desa kepada pihak kedua tersebut yaitu memberikan peringatan dengan tempo 2 (dua) bulan selama 3 (tiga) kali, Pemerintah Desa juga memberikan solusi kepada pihak penyewa untuk membalikan izin sewa tanah kas sesuai dengan perjanjian awal, jika solusi tersebut tidak diindahkan maka pembongkaran akan dilakukan karena usaha laundry yang dilakukan oleh pihak ketiga tersebut tidak ramah lingkungan dan menyebabkan lingkungan menjadi tidak sehat.

Musyawarah kepada penyewa dapat terlaksana apabila sudah ada kesepakatan antara perangkat Pemerintah Desa tentang jalan keluar penyewa yang melakukan pelanggaran. Jika penyewa melakukan pengalihan fungsi lahan tidak sesuai dengan peruntukan pada awal perjanjian, maka langkah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa adalah memberikan teguran tertulis. Teguran pertama diberikan kepada pihak penyewa tanah desa pada saat pihak penyewa tersebut terbukti melakukan pengalihan lahan fungsi. Batas waktu yang pada teguran tertulis yang

diberikan pihak Pemerintah Desa kepada penyewa yaitu 30 (tiga puluh) hari setelah diberikannya surat tersebut. Jika pihak penyewa tersebut menghiraukan teguran yang pertama, maka pihak Pemerintah Desa memberikan teguran tertulis yang kedua, teguran yang kedua diberikan setelah diketahui pihak penyewa belum membalikan fungsi lahan sesuai dengan fungsi awal di perjanjian, jatuh tempo surat teguran yang kedua adalah 15 (lima belas) hari setelah masa tempo surat teguran pertama selesai. Jika diketahui pihak penyewa belum memberikan Itikad baik maka tindakan pihak Pemerintah Desa yaitu memberikan surat teguran tertulis yang ketiga. Teguran tertulis ketiga diberikan setelah jatuh tempo teguran pertama tidak diindahkan. Teguran tertulis ketiga diberikan tenggang waktu selama 15 (lima belas). Jika belum ada respon baik dari pihak penyewa, maka langkah yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Desa yaitu:

a. Musyawarah dengan BPD (Badan Permusyawaratan Desa)

Musyawarah dengan Badan Permusyawaratan Desa bertujuan untuk mengambil sikap terhadap penyewa yang melakukan pengalihan fungsi lahan tidak sesuai dengan peruntukannya.

b. Musyawarah dengan penyewa

Jika diketahui surat teguran tertulis tidak diindahkan oleh pihak penyewa, maka pihak Pemerintah Desa menegur dan bermusyawarah secara langsung kepada pihak penyewa agar merubah fungsi lahan sesuai dengan peruntukan awal pada saat melakukan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa.

c. Pencabutan Izin Pemanfaatan Tanah Kas oleh Kepala Desa

Jika didapati dalam teguran tertulis yang diberikan secara bertahap tidak direspon dengan baik, teguran langsung juga tidak diperhatikan dengan baik oleh pihak penyewa, langkah selanjutnya yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Desa adalah mencabut izin pemanfaatan tanah kas oleh Kepala Desa.

d. Penyerahan Aset kepada Pemerintah Desa

Penyerahan Aset dilakukan setelah Izin pemanfaatan lahan dicabut oleh Kepala Desa. Jika pihak penyewa tidak memberikan aset tersebut kepada pihak Pemerintah Desa, maka yang dilakukan oleh Desa adalah menyelesaikannya ke proses hukum.

e. Pembongkaran

Setelah pihak penyewa menyerahkan aset tersebut kepada Pihak Pemerintah Desa, maka pihak Pemerintah Desa melakukan pembongkaran jika aset tersebut bukan merupakan untuk menunjang sarana prasarana Pemerintahan Desa.

Ada beberapa wanprestasi yang ditemukan, akan tetapi sanksi yang diberikan oleh pihak Pemerintah Desa sesuai dengan jenis pelanggarannya masing-masing. Pihak Pemerintah Desa memberikan toleransi kepada pihak penyewa yang melakukan wanprestasi sesuai dengan keadaan sosial pihak penyewa tersebut. Pihak Pemerintah Desa memberikan kelonggaran waktu kepada pihak penyewa yang terlambat membayarkan uang sewa. Akan tetapi, pihak Pemerintah Desa juga

dapat tegas dalam menyikapi pelanggaran yang terjadi jika pihak penyewa tidak mengikuti arahan peraturan yang ada.

Pemberian sanksi terhadap pelanggaran pemanfaatan tanah kas desa diatas dalam kasus pemanfaatan tanah kas desa sebagai peternakan kambing etawa dan kios diberikan dalam bentuk teguran tertulis oleh Pemerintah Desa untuk mengembalikan fungsi lahan tanah kas desa sesuai dengan peruntukan perjanjian yang dilakukan diawal. Penyewa mendapatkan surat teguran sebanyak 2 (dua) kali, yaitu:

1. Surat Peringatan Pertama : Berlakunya surat peringatan pertama yaitu 30 hari setelah surat tersebut diserahkan.
2. Surat Peringatan Kedua : Surat peringatan ini diberikan setelah 30 hari surat peringatan yang pertama tidak diindahkan oleh pihak penyewa. Berlakunya surat peringatan kedua adalah selama 15 belas hari.