

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PIHAK
SWASTA DENGAN PIHAK PEMERINTAH DESA DI DESA
CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**

NASKAH PUBLIKASI



Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana

Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh:

Nama : Dyah Permatasari

NIM : 20150610249

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Perdata

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PIHAK
SWASTA DENGAN PIHAK PEMERINTAH DESA DI DESA
CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**

Diajukan Oleh:

Nama : DYAH PERMATASARI
NIM : 20150610249

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal

26 Maret 2019

Dosen Pembimbing



Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum
NIK.19710616199409153021

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum
NIK. 19710409199702153028

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA ANTARA PIHAK
SWASTA DENGAN PIHAK PEMERINTAH DESA DI DESA
CONDONGCATUR KECAMATAN DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**

Dyah Permatasari
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Email : dyahpermata123@yahoo.co.id

ABSTRAK

Desa Condongcatur merupakan salah satu desa di wilayah Kecamatan Depok Kabupaten Sleman yang memiliki potensi terhadap perkembangan bisnis. Perkembangan bisnis menimbulkan perkembangan ekonomi dan bisnis yang pesat. Perkembangan bisnis yang meningkat menyebabkan kebutuhan lahan menjadi tinggi. Pemerintah Desa Condongcatur menyediakan lahan tanah untuk masyarakat yang memerlukan dalam bentuk sewa, akan tetapi dalam praktik sewa menyewa antara pihak swasta dan pihak pemerintah desa tersebut sering terjadi wanprestasi. Penelitian ini bertujuan mengetahui bentuk wanprestasi dan langkah Pemerintah Desa terhadap penyewa yang melakukan wanprestasi di Desa Condongcatur. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif dan penelitian hukum empiris (sosiologis) yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan dan juga fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat melalui wawancara maupun perilaku nyata melalui pengamatan langsung. Teknik analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan memberikan pemaparan dan menjelaskan secara rinci dan mendalam untuk mengungkap peristiwa yang terjadi dan mencari maksud nilai-nilai yang terkandung di dalamnya. Adapun cara penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa tanah kas desa adalah memberikan surat peringatan apabila surat peringatan tidak diindahkan maka dilakukan musyawarah mufakat, jika tidak mendapat titik terang dalam musyawarah mufakat maka dilakukan pencabutan izin sewa dari Kepala Desa, penyerahan aset dan pembongkaran.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa, Wanprestasi, Tanah Kas Desa, Penyelesaian Sengketa.

1. Latar Belakang Masalah

Sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Obyek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, baik bergerak maupun tidak bergerak dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan. Obyek sewa menyewa tersebut tidak dapat di sewa-ulangkan atau dipindahtangankan, hal tersebut telah diatur didalam KUHPerdara Pasal 1559.

Namun demikian, seiring perkembangan zaman dengan kebutuhan hidup akan suatu barang yang semakin hari semakin meningkat. Dilihat dari kenyataan tersebut, sewa menyewa menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan akan suatu barang. Akan tetapi dalam prakteknya di dalam sewa menyewa tersebut seringkali terjadi wanprestasi. Wanprestasi tersebut biasanya dapat berupa sewa ulang terhadap obyek sewa menyewa, perpindahtanganan obyek sewa dan pengalihan fungsi lahan terhadap obyek sewa. Wanprestasi dalam sewa menyewa terjadi karena alasan yang bermacam-macam. Salah satunya karena tidak mengerti bagaimana prosedur-prosedur dalam sewa menyewa dan tidak tertibnya penyewa terhadap peraturan yang ada. Padahal jika ketika melakukan sewa menyewa penyewa harus memperhatikan aturan yang telah diperjanjikan diawal perjanjian.

Desa Condongcatur adalah salah satu desa di wilayah Kecamatan Depok Kabupaten Sleman yang memiliki potensi terhadap perkembangan bisnis. Perkembangan bisnis semakin tahun semakin signifikan di kawasan ini karena memiliki letak yang strategis. Jarak kawasan ini tidak terlalu jauh dengan kampus dan area kos. Dalam kegiatan berbisnis tidak terlepas dalam perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara pihak Pemerintah

Desa Condongcatur dengan pihak Swasta. Penggunaan tanah kas desa ini menjadi pilihan penyewa karena harga tanah yang cenderung lebih murah.

Pemerintah Desa telah membuat pengaturan terhadap perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa tersebut sudah diatur peruntukan pemanfaatan lahan sesuai dengan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Dalam surat perjanjian telah ditentukan aturan dalam melakukan sewa menyewa tanah kas desa Condongcatur. Dalam Pasal 1560 KUHPerdara menyebutkan bahwa si penyewa harus menepati dua kewajiban utama untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, dan penyewa harus membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Menurut Fathillah Fahmi “tanah kas desa adalah tanah negara yang diserahkan oleh Pemerintah Desa yang dimanfaatkan untuk kepentingan desa”.¹ Dalam peningkatan kemampuan pemerintah desa Condongcatur dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan khususnya pelayanan kepada masyarakat memerlukan sumber dana yang memadai yaitu salah satunya dengan pemanfaatan tanah kas desa. Dalam peraturan Kepala Desa Condongcatur Nomor 01 Tahun 2013 tentang pemanfaatan tanah lungguh dan atau tanah pangarem-arem perangkat desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, yang mengatur terkait pengelolaan tanah desa yaitu Tanah Lungguh atau Tanah Pangarem-arem yang diubah peruntukannya dan di sewakan kepada pihak ketiga harus ada pengembalian tanah tersebut dari pemilik yang ditujukakan kepada desa secara tertulis.

2. Rumusan Masalah

¹ Fattahillah Fahmi, “Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Sleman Kabupaten Bantul”, *Lex Renaissance* Vol.I, No.2, Juli 2016, hlm. 141.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur?
2. Bagaimana langkah pihak Pemerintah Desa terhadap penyewa tanah kas desa yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur?

3. Metode Penelitian

A. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian gabungan antara penelitian hukum yuridis normatif dan penelitian hukum empiris (sosiologis), yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan dan juga fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat melalui wawancara maupun perilaku nyata melalui pengamatan langsung.²

B. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yaitu, bahan penelitian yang berupa fakta-fakta empiris sebagai perilaku manusia, baik perilaku verbal yang nyata, maupun perilaku yang terdokumenstasi dalam berbagai hasil perilaku atau catatan-catatan. Data sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.³

1. Data Sekunder

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum ini adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu terdiri:

² Soerjono Sukanto dalam Mukti Fajar dan Achmad Yulianto, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 280.

³ Mukti Fajar dan Achmad Yulianto, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 281.

- 1) KUHPerdata
- 2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria
- 3) Undang-Undang No.6 Tahun 2014 tentang Desa
- 4) Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa
- 5) Peraturan Desa Condongcatur Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa
- 6) Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan serta menerangkan mengenai bahan hukum primer, yaitu terdiri:

- a) Buku karya Para Ahli
- b) Dokumentasi terhadap kajian-kajian
- c) Jurnal yang berkaitan
- d) Referensi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, terdapat dalam kamus bahasa Indonesia.

2. Data Primer

a. Lokasi penelitian

Lokasi Penelitian yang dipilih adalah Di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Alasan penulis memilih lokasi penelitian tersebut karena di lokasi tersebut merupakan salah satu sentra ekonomi di daerah Sleman, sehingga banyak tanah kas desa diwilayah tersebut yang disewakan kepada pihak swasta dengan segala permasalahannya.

b. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik Pengambilan Sampel pada penelitian ini adalah Non Random Sampling yaitu suatu cara menentukan sampel di mana peneliti menunjuk atau menentukan sendiri sampel dalam penelitiannya.

c. Responden

Responden adalah seseorang yang akan memberikan respons terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden dalam penelitian ini adalah

- 1) Reno Candra Sangaji, SIP selaku Kepala Desa di Desa Condongcatur.
- 2) Kuwat Komari, S.Pd.ST. selaku Kepala Bagian Pemerintahan di Desa Condongcatur.

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Studi Pustaka

Studi Pustaka yaitu dengan mempelajari dan membaca berbagai peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel dan berbagai tulisan yang dimuat di majalah dan laporan penelitian yang berhubungan dengan sewa menyewa. Tempat pengambilan bahan penelitian di beberapa Perpustakaan di Yogyakarta yaitu:

- a. Perpustakaan Kota Jogja;
- b. Perpustakaan Grahatama; dan
- c. Perpustakaan Universitas Gajah Mada.

2. Wawancara

Wawancara yaitu dengan mengumpulkan data yang dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang berkaitan dengan masalah sewa menyewa yang dibahas secara langsung kepada

- a. Reno Candra Sangaji, SIP selaku Kepala Desa di Desa Condongcatur.
- b. Kuwat Komari, S.Pd.ST. selaku Kepala Bagian Pemerintahan di Desa Condongcatur.

D. Teknik Analisis Data

Data primer dan data sekunder yang diperoleh dalam penelitian ini disusun secara sistematis dan dianalisis. Dalam penelitian gabungan penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris (sosiologi) dilakukan analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan memberikan pemaparan dan menjelaskan secara rinci dan mendalam untuk mengungkap peristiwa yang terjadi dan mencari maksud nilai-nilai yang terkandung di dalamnya.⁴

4. Pembahasan

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.⁵

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 tersebut menjadi pertimbangan para investor untuk menanamkan

⁴ *Ibid.*, hlm. 283.

⁵ Arsip Data Monografi Desa Condongcatur tahun 2018.

modalnya di wilayah tersebut. Semakin banyaknya penambahan 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).

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.”

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 jawab 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).

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:

- a. Calon penyewa mendatangi Pemerintah Desa Condongcatur untuk menyampaikan surat permohonan untuk keperluan menyewa tanah kas desa.
- b. 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.

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.⁶

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

⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K.Lubis, 1994, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 56.

ketentuan kebiasaan adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara. Dalam Pasal 1339 KUHPerdara 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.

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 Condongcatur;
- 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.

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

a. 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.

b. 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.

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.

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.

6. 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 yaitu 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 penghargaan terhadap peraturan kurang, jika suatu ketentuan yang ada dalam peraturan mampu dihargai oleh masyarakat, akan menimbulkan ketentraman dan ketertiban dalam dirinya.⁷ Faktor ekonomi salah satu yang mempengaruhi terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tanah kas tanah desa. Hal tersebut menyebabkan penyewa melakukan pelanggaran berupa terlambat membayar uang sewa. Hal tersebut memang

⁷ Zainudin Ali, 2006, *Sosiologi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.68.

terjadi karena faktor ekonomi yang mendesak, yang tidak menutup kemungkinan menyebabkan penyewa melakukan pelanggaran. 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 yang telah disebutkan, maka faktor ekonomi dan pene-gakan peraturan sangat berpengaruh terhadap pengalihan fungsi lahan sewa tanah kas desa. Di Desa Condongcatur pengaruh hukum terhadap kehidupan masyarakat dalam praktiknya masih sering terjadi pelang-garan-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.⁸

7. 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, penikmataan dan pemilikan benda atau hak kebendaan sebagai pemenuhan kebutuhan pihak-pihak.⁹ Pada kenyataannya

⁸ Suryadi, "Fungsi Hukum sebagai Alat dan Cermin Perubahan Masyarakat", *Journal of Rural and Development* Vol.I, No.2, Agustus 2010, hlm. 175.

⁹ 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.

kasus yang terdapat di Desa Condongcatur ini karena Penyewa menganggap 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.¹⁰ 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:

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

¹⁰ Gary Hadi, "Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa", *USU Law Journal* Vol.V, No.2, April 2017, hlm. 65.

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.

5. Penutup

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis tentang praktik sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tanah kas desa adalah:
 - a. Melaksanakan, akan 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.
 - b. 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.

2. Langkah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa kepada penyewa yang melakukan wanprestasi berupa pengalihan fungsi lahan adalah:
 - a. Memberikan surat teguran tertulis sebanyak tiga kali, teguran pertama diberi tenggang waktu 30 hari, teguran kedua diberikan tenggang waktu selama 15 hari, teguran ketiga diberi tenggang waktu selama 15 hari.
 - b. Jika penyewa menghiraukan teguran tertulis yang diberikan oleh pihak Pemerintah Desa Condongcatur. Pihak Pemerintah Desa musyawarah dengan Badan Permusyawaratan Desa bertujuan untuk mengambil sikap terhadap penyewa yang melakukan pengalihan fungsi lahan tidak sesuai dengan peruntukannya.
 - c. 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.
 - d. 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.
 - e. 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.
 - f. 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.

B. Saran

Setelah mengadakan penelitian dan menganalisis permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur, maka penyusun memberi saran sebagai berikut:

- a. Untuk pihak Pemerintah Desa di Desa Condongcatur
 1. Menjaga hubungan baik dengan pihak penyewa baik kepada pedagang, petani, pengusaha sehingga tercipta komunikasi yang baik serta pemerintah desa dapat memberikan kebijakan dan ketegasan demi kepentingan umum
 2. Menertibkan penyewa yang melakukan pelanggaran secara tegas baik pedagang, petani, dan pengusaha tanpa memandang status sosial agar tercipta keadilan yang merata.
 3. Peningkatan jumlah aparat desa dan layanan ditambah dalam urusan pengelolaan tanah kas desa agar berimbang dengan jumlah penyewa yang ada.
- b. Bagi penyewa tanah kas desa
 1. Sikap kesadaran dan ketertiban perlu ditingkatkan.
 2. Tidak melanggar ketentuan yang telah diperjanjikan agar tidak menimbulkan kerugian pihak lain dan kepentingan umum.
 3. Mematuhi hasil keputusan dari Pemerintah Desa, hal tersebut untuk menjaga ketertiban dan kepentingan umum.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Abdulkadir Muhamad, 2014, *Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Ahdiana Yuni Lestari dan Endang Heriyani, 2009, *Dasar-dasar Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta, Mocomedia.
- Ahmad Miru, 2007, *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K.Lubis, 1994, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya.
- Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, LP3M UMY.
- Mukti Fajar dan Achmad Yulianto, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Setiawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, PT Bina Cifta
- Soerjono Sukanto dalam Mukti fajar dan Achmad Yulianto, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Subekti , 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1983, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Suatu Pengantar, Liberty.

Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, PT Alumni

Zainudin Ali, 2006, *Sosiologi Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

B. Jurnal

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.

Fattahillah Fahmi, “Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Sleman Kabupaten Bantul”, *Lex Renaissance* Vol.I, No.2, Juli 2016.

Gary Hadi, “Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa Menyewa”, *USU Law Journal* Vol.V, No.2, April 2017.

Hananto Prasetyo, “Pembaharuan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan”, *Pembaharuan Hukum* Vol.IV, No. 1, Januari-April 2017.

Ilyas Ismail, “Kajian terhadap Hak Milik atas Tanah yang terjadi berdasarkan Hukum Adat”, *Kanun Jurnal Ilmu Hukum* Vol.XIV, No. 56, April 2012.

I Made Mahadi Dwipradnyana, “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Konversi Lahan serta Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Petani”, *Jurnal Manajemen Agribisnis*, Vol.III, No. 1, Mei 2015.

Mira Novana Ardani, “Kepemilikan Hak atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia”, *Jurnal Law Reform* Vol.XIII, No. 2, Juli 2017.

Musa Anthony Siregar, “Hukum Agraria atas Keberadaan Bangunan Pada Ruang Atas Tanah”, *Nuansa Kenotariatan* Vol.1, No.1, Juli 2015.

Reni Anggriani, “Perjanjian Tanah Kas Desa Sebagai Lahan Kawasan Industri di Daerah Istimewa Yogyakarta”, *Media Hukum* Vol.XXIV, No.2, Desember 2017.

Suryadi, “Fungsi Hukum sebagai Alat dan Cermin Perubahan Masyarakat”, *Journal of Rural and Development* Vol.I, No.2, Agustus 2010.

C. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang
Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria

Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa

Peraturan Gubernur DIY No. 34 Tahun 2017, tentang Pemanfaatan
Tanah Kas Desa

Peraturan Desa Condongcatur No 1 Tahun 2013 tentang Pengelolaan
Tanah Kas Desa