

**ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
TANAH KAS DESA DI KALURAHAN SRIMULYO KAPANEWONAN
PIYUNGAN KABUPATEN BANTUL
(STUDI KASUS PERJANJIAN SEWA PEMERINTAH KALURAHAN
SRIMULYO DENGAN PT YIP)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGAI SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA HUKUM**

OLEH :

EKO MARDIYANTO

18103040052

DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

ISWANTORO, S. H., M. H.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2024

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Eko Mardiyanto
NIM : 18103040052
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA DI KALURAHAN SRIMULYO KAPANEWON PIYUNGAN KABUPATEN BANTUL (Studi Kasus Perjanjian Sewa Pemerintah Kalurahan Srimulyo Dengan PT YIP)” adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Sleman, 12 Agustus 2024

Yang menyatakan,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



Eko Mardiyanto

NIM. 18103040052

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara/i Eko Mardiyanto

Kepada Yth.,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah saya membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara/i :

Nama : Eko Mardiyanto

NIM : 18103040052

Judul : "ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA DI KALURAHAN SRIMULYO KAPANEWON PIYUNGAN KABUPATEN BANTUL (Studi Kasus Perjanjian Sewa Pemerintah Kalurahan Srimulyo Dengan PT YIP)"

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi atau tugas akhir saudara/i tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Stemana, 12 Agustus 2024
Pembimbing
Isyantoro, S.H., M.H.
(19661010 199202 1 001)

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-975/Un.02/DS/PP.00.9/08/2024

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS
DESA DI KALURAHAN SRIMULYO KAPANEWON PIYUNGAN KABUPATEN
BANTUL (STUDI KASUS PERJANJIAN SEWA PEMERINTAH KALURAHAN
SRIMULYO DENGAN PT YIP)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : EKO MARDIYANTO
Nomor Induk Mahasiswa : 18103040052
Telah diujikan pada : Jumat, 23 Agustus 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

 Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED
Valid ID: 66cca09032383

 Penguji I
Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED
Valid ID: 66cc8b143b2d7

 Penguji II
Dr. Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED
Valid ID: 66cc6743bbaf8



 Yogyakarta, 23 Agustus 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syaria'ah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED
Valid ID: 66cc2106e2382

STATE ISLAM UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ABSTRAK

Tanah merupakan karunia ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang bermanfaat dalam kehidupan. Kebutuhan tanah dari tahun-tahun selalu meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan kegiatan pembangunan yang semakin meningkat tiap tahun di berbagai sektor, salah satunya untuk pembangunan kawasan industri yang ada di Kalurahan Srimulyo. Pemerintah Kalurahan Srimulyo Sebagai pemegang aset tanah menyewakan tanah kas desa kepada PT Yogyakarta Isti Parama sebagai pengembang Kawasan Industri. Maka timbul suatu perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua pihak. Namun seiring berjalanya perjanjian ini mengalami kendala sejak tahun 2018 sampai sekarang tentang luas tanah desa yang disewa, penggunaan lahan, dan biaya sewa yang masih di permasalahan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut dari awal muncul sengketa dan sudah adakah upaya-upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dan hasilnya apa saja.

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah dengan menggunakan penelitian yuridis empiris. Penelitian ini dilakukan dengan penelitian lapangan (field research) dan penelitian kepustakaan (library research). Dalam metode pengumpulan data penulis menggunakan metode wawancara dan menelaah dokumen serta kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : pertama, PT YIP selaku penyewa tanah ke Pihak I tidak menjalankan perjanjian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Pihak II tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa. Kedua, Upaya hukum yang dapat dilakukan bagi Pihak II ketika ada perselisihan yang tidak sesuai perjanjian yaitu dengan cara litigasi maupun non- litigasi.

Kata Kunci : Perjanjian Sewa Menyewa, Sengketa, Tanah

SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ABSTRACT

Land is a gift created by God Almighty which is useful in life. The need for land has always increased over the years in line with the increase in population and development activities which have increased every year in various sectors, one of which is for the development of industrial areas in Srimulyo Village. The Srimulyo District Government, as the land asset holder, leased the village treasury land to PT Yogyakarta Isti Parama as the Industrial Area developer. Then a rental agreement arises which is entered into by both parties. However, as this agreement progressed, there were problems from 2018 until now regarding the area of village land being rented, land use, and rental costs which are still being disputed. Therefore, the author is interested in conducting research on the rental agreement from the beginning when the dispute arose and whether efforts were made to resolve the dispute and what the results were.

The type of research used by the author is empirical juridical research. This research was carried out using field research and library research. In the data collection method, the author used the interview method and reviewed documents and literature related to rental agreements.

The research results show that: first, PT YIP as the land lessee Party I did not carry out the agreement in accordance with statutory provisions. Party II did not carry out the agreement agreed upon in the rental agreement. Second, legal remedies that can be taken by Party II when there is a dispute that does not comply with the agreement, namely by means of litigation or non-litigation.

Keywords: Rental Agreement, Dispute, Land

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

Pelajari dan Nikmati



HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam. Dengan diiringi rasa syukur dan bahagia yang tidak bisa diungkapkan dengan kata-kata, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

Diri saya sendiri yang telah melangkah jauh melewati berbagai hal dan kuat dalam banyak keadaan.

Kedua orang tua saya Ibu Setya Ningsih dan Bapak Yumardiyono yang tidak pernah berhenti mendoakan, memberi nasihat, serta dukungan kepada penulis dalam menggapai cita-cita.

Keluarga besar tersayang yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, dan seluruh kerabat serta teman-teman yang telah memberi dukungan, motivasi, dan doa yang tiada henti kepada penulis.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَبِهِ نَسْتَعِينُ عَلَى أُمُورِ الدُّنْيَا وَالْآخِرَةِ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْمُرْسَلِينَ وَعَلَى
آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ، أَمَا بَعْدُ

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat, hidayah, karunia, dan kenikmatan, berupa kenikmatan iman, kenikmatan Islam, dan ribuan kenikmatan lainnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DI KALURAHAN SRIMULYO KAPANEWON PIYUNGAN KABUPATEN BANTUL (Studi Kasus Perjanjian Sewa Pemerintah Kalurahan Srimulyo Dengan PT YIP)”

Sholawat serta salam semoga selamanya tetap terlimpah tercurah kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat Allah kepada seluruh umat manusia. Segala upaya untuk menjadikan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan standar pedoman penulisan skripsi, meskipun demikian skripsi ini masih jauh dikatakan sebagai skripsi yang sempurna. Oleh karenanya, semoga segala kekurangan yang ada pada skripsi ini dapat menjadi bahan untuk perbaikan di masa mendatang.

Penulis juga berharap bahwa skripsi ini memiliki nilai manfaat yang luas bukan hanya bagi penulis, melainkan juga bagi seluruh pembaca. Adapun terselesainya penulisan skripsi ini tentu tidak hanya atas peran penulis semata,

melainkan atas bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang dengan ikhlas membantu penulis dalam menyusun skripsi, terutama kepada :

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Prof. Noorhaidi, M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syar'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Prof. Dr. Drs. H. Makhrus Munajat, S.H., M.H.
3. Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Bapak Dr. Ach Tahir, S.H.I., S.H., L.L.M., M.A., C.M., C.L.A.
4. Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Bapak Faiq Tobroni, S.H., M.H.
5. Dosen Pembimbing Akademik Bapak Iswantoro, S.H., M.H.
6. Dosen Pembimbing Skripsi Bapak Iswantoro, S.H., M.H. yang telah membimbing penulis dan dengan sabar mendukung penulis.
7. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah tulus dan ikhlas membekali serta membimbing penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Keluarga penulis, Ibu Setya Ningsih, Bapak Yumardiyono yang tidak pernah berhenti meneteskan keringat, mendoakan, mengasihi, memberi motivasi, serta dukungan moral dan finansial kepada penulis dalam menggapai cita-cita.

9. Keluarga besar, Alm. Jumingin sekeluarga serta sepupu yang turut memberi dukungan dan motivasi kepada penulis.
10. Sahabat-sahabat saya terutama anak Pundong yaitu Nurul Fikri Elham Pratama S. H, M. H dan teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah menjadi pendengar dan sahabat baik penulis, memberi banyak dukungan emosi, mental, dan banyak menemani penulis dalam berbagai lika-liku kehidupan, memberi masukan saran dalam penulisan skripsi, serta membuat penulis banyak belajar memahami hidup, hingga membuat penulis merasa diterima.
11. Rekan-rekan seperjuangan di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta angkatan 18, telah menjadi teman ngopi, memberi dukungan, dan masukan selama menjalani proses perkuliahan.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mendukung dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan kepada mereka dengan sebaik-baiknya balasan. Penulis juga berharap karya tulis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi yang baik bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata pada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga serta bermanfaat bagi para pembaca.

Sleman, 12 Agustus 2024

Penulis Skripsi,



Eko Mardiyanto

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB 1	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan	7
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoritik	11
F. Metode Penelitian	14
G. Sitematika Pembahasan.....	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA, HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK, BENTUK PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA, HAK-HAK ATAS TANAH, DAN SEWA MENYEWAWA TANAH ULAYAT	21
A. Pengertian Perjanjian Sewa MenyewawA.....	21
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	24
C. Bentuk Perjanjian Sewa MenyewawA	27
D. Hak-Hak Atas Tanah.....	30
E. Sewa MenyewawA Tanah Ulayat.....	38
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG KONDISI UMUM GEOGRAFIS KALURAHAN SRIMULYO DAN PROBLEMATIKA TERWUJUDNYA PERJANJIAN SEWA TANAH KAS DESA UNTUK PEMBANGUNAN KAWASAN INDUSTRI PIYUNGAN.....	51
A. Kondisi Umum Geografis Kalurahan Srimulyo.....	51
B. Problematika Terwujudnya Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Kalurahan Srimulyo Untuk Pengembangan Kawasan Industri Piyungan (KIP)	59

BAB IV <u>ANALISIS</u> IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA KALURAHAN SRIMULYO DENGAN PT YOGYAKARTA ISTI PARAMA APAKAH SUDAH MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM_....	77
BAB V PENUTUP.....	99
A. Kesimpulan	98
B. Saran	99
DAFTAR PUSTAKA	101
LAMPIRAN.....	104
CURRICULUM VITAE.....	139



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang bermanfaat dalam kehidupan, antara lain sebagai tempat tinggal manusia. Segala kegiatan aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah baik secara langsung atau tidak langsung selalu memerlukan tanah. Hal ini menunjukkan betapa berharganya tanah dalam kelangsungan hidup manusia.

Kebutuhan tanah dari tahun-tahun selalu meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan kegiatan pembangunan yang semakin meningkat tiap tahun di berbagai sektor, Sebagian tidak terlepas dari tersedianya tanah- tanah untuk tempat lokasi pembangunan itu. Peraturan tentang tanah di Indonesia dengan ditandai lahirnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan nama singkatan resmi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹

Dengan diundangkannya UUPA tersebut sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria/Hukum Tanah Indonesia pada khususnya. Isi UUPA salah satunya mengatur tentang Hak Ulayat. Hak Ulayat merupakan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya)*, (Jakarta:Djambatan, 2008), hlm. 263.

seperangkaian wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.² Negara Indonesia memberikan wewenang terhadap otonomi daerah tertentu untuk mengatur tentang hukum tanahnya sendiri, salah satunya Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang diberikan wewenang tentang tanah swapraja. Dengan diberikan wewenang tersebut Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta punya otoritas dalam pemanfaatan tanah yang berlaku dari tingkat provinsi hingga tingkat kalurahan.

Khusus di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta peraturan tentang pemanfaatan tanah desa di atur dalam Pasal 15 Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa, bahwa pemanfaatan tanah kas desa dilakukan dengan digarap sendiri untuk pertanian/non pertanian, sewa, bangunan guna serah atau bangun serah guna, dan kerja sama penggunaan.³ Peraturan tersebut untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah yang berada di tingkat kalurahan sehingga meningkatkan kesejahteraan masyarakat sekitar. Pemerintah Kabupaten Bantul melalui Surat Keputusan Bupati Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Kebijakan Pelaksanaan Kegiatan Industri di Lokasi Industri Piyungan dan Surat Keputusan Bupati Nomor 261 Tahun 2015 Tentang Lokasi Kawasan Industri Piyungan Kabupaten Bantul menetapkan Kalurahan Sitimulyo dan Srimulyo di Kapanewon Piyungan, Kabupaten

² *Ibid*, hlm. 185.

³ Pasal 15 Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa

Bantul sebagai kawasan industri terpadu. Perlunya penetapan melalui surat keputusan tersebut guna meningkatkan pembangunan sektor industri yang kuat, berdaya saing, dan maju di kawasan Kapanewon Piyungan. Salah satu kalurahan yang masuk Kawasan Industri Piyungan (KIP) adalah Kalurahan Srimulyo. Semenjak keluarnya Surat Keputusan (SK) Bupati tersebut banyak tanah kalurahan yang masuk dibangun kawasan industri. Perseroan Terbatas (PT) Yogyakarta Isti Parama selaku pengembang KIP melalui Surat Izin Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 84 Tahun 2015 tentang Pemberian Izin Kepada Pemerintah Kalurahan Srimulyo, Kapanewon Piyungan, Kabupaten Bantul Menyewakan Tanah Kas Kalurahan Untuk PT YIP, untuk melakukan perjanjian sewa tanah dengan Pemerintah Kalurahan Srimulyo, dengan penggunaan alih tanah desa tersebut adanya suatu kepastian hukum yaitu perjanjian sewa-menyewa antara PT YIP dengan Pemerintah Kalurahan Srimulyo. Sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁴

Perjanjian sewa-menyewa tanah Kalurahan Srimulyo dengan PT Yogyakarta Isti Parama dilakukan dua tahap. Tahap pertama pada tahun 2015 dengan luas 55,9037 hektar (ha) dan perjanjian sewa tahap kedua

⁴ Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku Ke III

tahun 2016 untuk tanah seluas 49,2262 ha, sehingga total keseluruhan tanah yang disewa mencapai 105,1299 atau 105 ha.⁵ Biaya sewa awal yang disepakati pada tahun 2015 sebesar Rp. 24.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per hektar per tahun. Selama PT YIP menyewa tanah tersebut telah membayar sewa pada tahun 2015-2017 sebesar Rp. 6.600.000.000,00 (enam miliar enam ratus juta rupiah). Namun seiring berjalannya waktu PT YIP tidak membayarkan biaya sewa ke Pemerintahan Kalurahan Srimulyo selama tahun 2018-2020 dengan total tunggakan sebesar Rp. 8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah). Selama proses tunggakan yang tidak dibayarkan, Pemerintah Kalurahan Srimulyo telah memberikan Surat Peringatan (SP) sebanyak 3 kali, namun dari PT YIP tidak merespon sama sekali SP tersebut sehingga bisa dikatakan tidak memiliki iktikad tidak baik untuk segera melunasi biaya tunggakan tersebut.⁶ Imbas dari tidak dibayarkannya sewa tanah selama 3 tahun tersebut berkurangnya penghasilan masuk kas kalurahan sehingga mengganggu kinerja pembangunan Kalurahan Srimulyo.

Selama proses tunggakan sewa tidak dibayarkan oleh PT YIP, Pemerintah Kalurahan Srimulyo melalui Lurah Wajiran mendatangi Gubernur DIY Sri Sultan Hamengkubuwana untuk meminta menyelesaikan masalah tersebut. Tindakan yang dilakukan Lurah

⁵ Irwanto Sapto Adhi, “Wajah Keraton dalam Pemanfaatan Tanah di Yogyakarta (1)” <https://pemilu.kompas.com/read/2021/09/20/134726478/wajah-keraton-dalam-pemanfaatan-tanah-di-yogyakarta-1?page=all> (diakses tanggal 1 april 2024)

⁶ Dipna Videlia Putsanra, “Silang Sengkarut Sewa Tanah Desa di Yogyakarta” <https://tirto.id/silang-sengkarut-sewa-tanah-desa-di-yogyakarta-gjDV> (diakses tanggal 1 april 2024)

Srimulyo dilakukan karena tanah yang disewa PT YIP juga diklaim masuk tanah Sultan Ground. Dari hasil laporan tersebut akhirnya Gubernur DIY meminta Inspektorat DIY melalui Surat Perintah Gubernur DIY No. 700/9368 tertanggal 23 Juli 2020 untuk melakukan pemeriksaan khusus kepada Kalurahan Srimulyo terhadap pelaksanaan kawasan industri. Hasil temuan yang dilakukan Inspektorat DIY di lapangan terdapat dugaan pelanggaran yang dilakukan Pemerintah Kalurahan Srimulyo. Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) Inspektorat DIY No. X. 700/49/PM/2020 tentang Pemeriksaan dengan Tujuan Tertentu Pelaksanaan Pengembangan Kawasan Industri Piyungan pada Pemerintah Kalurahan Srimulyo Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul pada 26 Oktober 2020, ada kelebihan bayar oleh PT YIP pada tahun 2015-2017 dan pihak Kalurahan Srimulyo tidak memenuhi perjanjian pengosongan tanah yang disewa PY YIP. Jadi keseluruhan biaya sewa yang dibayarkan PT YIP terhadap Pemerintah Kalurahan Srimulyo sejak tahun 2015-2017 baik itu tahap I dan II sebesar Rp. 6.600.000.000,00 (enam miliar enam ratus juta rupiah), namun setelah keluarnya LHP dari Inspektorat DIY terjadi kelebihan biaya sewa sebesar Rp. 1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) yang dilakukan PT YIP kepada pemerintahan Kalurahan Srimulyo karena tidak dikosongkannya lahan oleh pihak kalurahan.⁷

⁷ Irwanto Sapto Adhi, "Wajah Keraton dalam Pemanfaatan Tanah di Yogyakarta (1)", <https://pemilu.kompas.com/read/2021/09/20/134726478/wajah-keraton-dalam-pemanfaatan-tanah-di-yogyakarta-1?page=all> (diakses tanggal 1 april 2024)

Dari surat keputusan tersebut keluar adanya revisi luas sewa tanah yang disewa PT YIP pada tahap I dan tahap II. Karena adanya perubahan luas sewa tanah terhadap Pemerintah Kalurahan Srimulyo, PT YIP meminta *addendum* (perubahan) perjanjian sewa dan jika perjanjian sewa tidak diperbarui, PT YIP enggan membayar biaya sewa selanjutnya.⁸

Dari permasalahan tersebut yang telah saya uraikan di atas, penyusun tertarik dan mengangkat permasalahan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Daerah Istimewa Yogyakarta dalam skripsi berjudul **“ANALISIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH KAS DESA DI KALURAHAN SRIMULYO KAPANEWON PIYUNGAN KABUPATEN BANTUL (STUDI KASUS PERJANJIAN SEWA PEMERINTAH KALURAHAN SRIMULYO DENGAN PT YIP)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah saya uraikan di atas, rumusan masalahnya yaitu:

Apakah implementasi perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Kalurahan Srimulyo, Kapanewon Piyungan, Kabupaten Bantul dengan PT Yogyakarta Isti Parama sudah memberikan kepastian hukum?

⁸ Fajar Nugraha, “Tanah Desa dalam Pusaran Bisnis dan Kuasa Keraton Yogyakarta”<https://projectmultatuli.org/tanah-desa-dalam-pusaran-bisnis-dan-kuasa-keraton-yogyakarta/> (diakses tanggal 1 april 2024).

C. Tujuan dan Kegunaan

Dengan melakukan penelitian hukum diharapkan hasil yang dicapai adalah memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan. Diharapkan penelitian ini memiliki tujuan dan kegunaan dari penelitian yang akan dicapai, sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian
 - a. Mengungkap penyebab terjadinya sengketa sewa menyewa tanah desa pada Kalurahan Srimulyo.
 - b. Mendalami perspektif Kepastian hukum terhadap sengketa sewa menyewa tanah pada Kalurahan Srimulyo..
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam mengembangkan wawasan keilmuan khususnya dalam Ilmu Hukum dengan konsentrasi hukum perdata. Dalam skripsi ini dapat dipelajari terkait perspektif hukum agraria berdasarkan dialektika Hukum Adat dengan Hukum Agraria Nasional.
 - b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah wawasan keilmuan, khususnya bagi penulis, dan para pembaca pada umumnya yang dapat digunakan sebagai pedoman ataupun bahan masukan dalam implementasi hukum agraria khususnya di Daerah Istimewa Yogyakarta.

D. Telaah Pustaka

Sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan penelitian yang dapat diakui sebagai karya ilmiah oleh penyusun, maka dibutuhkan suatu karya

ilmiah dari penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan obyek pembahasan yang sama dan juga untuk menunjukkan fokus penelitian yang berbeda-beda dimaksudkan untuk menunjukkan keaslian penelitian. Peneliti menemukan beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa. Berikut ini beberapa penelitian terdahulu:

Yang pertama adalah skripsi yang berjudul “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara PB. Rancah Karya dan Pemerintah Desa Caturtunggal*” yang ditulis oleh Teddy Kuswara, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.⁹ Dalam skripsi ini penyusun lebih menitikberatkan asas kepribadian dalam hubungan hukum pemakai dalam proses perjanjian sewa menyewa kios milik Pemerintah Desa Caturtunggal dengan PB. Rancah Karya. Skripsi ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa antara PB. Rancah Karya dengan Pemerintah Desa Caturtunggal dan untuk mengetahui apakah Pemerintah Desa Caturtunggal diharuskan membuat perjanjian yang baru atau melanjutkan perjanjian sewa Kios dengan Pemakai Kios No. 70 dan 71. Yang mana dari kesimpulan dari penelitian ini bahwa keberadaan kios yang disewa pemilik kios dari PB. Rancah Karya milik Pemerintah Desa Caturtunggal yang akan disewakan Pemerintah Desa Caturtunggal ke pemilik kios, diharuskan pemilik kios tersebut untuk mengakhiri

⁹ Teddy Kuswara, “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara PB. Rancah Karya dan Pemerintah Desa Caturtunggal*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.

perjanjian dengan PB. Rancah Karya dan membuat suatu perjanjian baru dengan Pemerintah Desa Caturtunggal.

Yang kedua skripsi berjudul *“Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul”* yang ditulis oleh Intan Permata Ningtyas, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.¹⁰ Skripsi ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses berlangsungnya prosedur serta pelaksanaan di lapangan mengenai pelaksanaan perjanjian pengelolaan tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul tepatnya di Kecamatan Tanjungsari dan mengetahui sejauh mana perjanjian pengelolaan tanah Sultan Ground tersebut dilaksanakan dan di terapkan berdasarkan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya Daerah Istimewa Yogyakarta serta memperoleh solusi atas permasalahan yang serupa terkait dengan pengelolaan tanah SG baik prosedur dan penerapannya agar nantinya dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para penegak hukum serta aparat pemerintahan dalam membuat produk-produk hukum yang sesuai. Penyusun lebih menitikberatkan kewenangan pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dalam kebijakan legalitas pertanahan yang masuk tanah bekas Kasultanan dan Kadipaten di Gunungkidul dapat di sinkronkan dengan Hukum Tanah Nasional, khususnya UUPA tahun 1960 sehingga mampu menjawab kekosongan hukum dalam menetapkan subjek dan obyek hak atas tanah.

¹⁰ Intan Permata Ningtyas, *“Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul”*, Skripsi, Fakultas Syar’iah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

Namun pengaturan tentang Sultan Ground dalam Pasal 32 UU No. 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY tidak sesuai dengan Diktum IV UUPA di mana tanah Sultan Ground yang statusnya tanah swapraja berubah menjadi tanah negara artinya tidak sesuai dengan asas hukum “lex posteriori derogatelegi priori” dimana UU No.. 13 Tahun 2012 yang mengatur bahwasanya Sultan memiliki hak atas Sultan Ground, mengesampingkan Diktum IV UUPA bahwasanya tanah swapraja/eks swapraja dalam hal ini Sultan Ground menjadi tanah negara tidak berlaku di Yogyakarta.

Yang ketiga skripsi karya Nada Felicia Rahma, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Negeri Islam Sunan Kalijaga Yogyakarta dengan judul “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung*”¹¹ di mana tujuan skripsi ini untuk mendeskripsikan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung, Untuk mendeskripsikan kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung dan untuk mendeskripsikan upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman dengan PT. Sari Rejeki Agung membahas kejadian wanprestasi yang dilakukan PT.

¹¹ Nada Felicia Rahma, “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung*”, Skripsi, Fakultas Syar’iah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan kalijaga Yogyakarta, 2017.

Sari Rejeki Agung terhadap Pemerintah Desa Banyuraden dalam hal melanggar kesepakatan dalam perjanjian tentang harga sewa dan cara pembayaran yang dikarenakan ketidakstabilan ekonomi dan adanya iklim tidak baik. Jalur yang ditempuh dalam penelitian ini ditempuh melalui jalur non litigasi yaitu negosiasi ulang mengenai kelonggaran waktu pembayaran.

Yang keempat, artikel yang berjudul "*Pelemahan Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan dan Pengembangan Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Kalurahan Srimulyo, Kapanewon Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta)*". Artikel tersebut ditulis oleh Elsa Pebriana Sinaga dan Tri Daya Rini.¹² Dalam penelitian tersebut membahas akibat kebijakan Pemerintah Daerah yang membatasi kewenangan Kalurahan dalam pemanfaatan tanah kas Desa/Kalurahan. Hasil dari penelitian ini adanya indikasi bahwa kebijakan pemerintah daerah telah memasung Kalurahan Srimulyo terkait pemanfaatan dan pengembangan tanah kas desa. Pemanfaatan tanah kas desa belum dapat dilakukan secara optimal, karena tidak memberi nilai tambah ekonomi bagi Lurah dan perangkat Kalurahan.

E. Kerangka Teoritik

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan

¹² Elsa Pebriana Sinaga, Tri Daya Rini, Pelemahan Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan dan Pengembangan Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Kalurahan Srimulyo, Kapanewon Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, Jurnal Governabilitas: Volume 3 Nomor 2 Desember 2022

hukum dan dapat dikatakan sebagai upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian.

Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konsestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum.

Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis.

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. Bahwa dalam hal penegakan hukum, setiap orang selalu mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadinya peristiwa konkrit, dengan kata lain bahwa peristiwa tersebut tidak boleh menyimpang dan harus ditetapkan sesuai dengan hukum yang ada (berlaku), yang pada akhirnya nanti kepastian hukum dapat diwujudkan.

Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta (2006 : 85), yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut¹³ :

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- b. Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- e. Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

¹³ Sidharta, "Pengantar Hukum Indonesia", Alumni Jakarta, 2006 hlm.85

F. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kualitatif, yang tidak bergantung pada prosedur statistik atau data berupa angka. Dengan kata lain, penelitian kualitatif menggunakan metode analisis data yang bersifat deskriptif daripada matematis.¹⁴ Dalam konteks penelitian hukum, penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif, yang menganggap hukum sebagai sistem norma. Sistem norma ini meliputi prinsip-prinsip, norma, aturan dari peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, perjanjian, dan doktrin (ajaran).¹⁵

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini memiliki sifat deskriptif analitis, yang bertujuan untuk menggambarkan suatu permasalahan di suatu daerah atau pada waktu tertentu. Penelitian ini digunakan untuk secara sistematis menggambarkan fakta atau karakteristik khusus dari suatu bidang dengan akurat dan teliti.¹⁶ Setelah itu penulis akan menganalisa hasil data yang telah dideskripsikan untuk menjawab rumusan masalah yang terdapat bab pertama, yaitu Mengapa terjadi

¹⁴ Anselm Strauss dan Juliet Corbin, "Dasar-dasar Penelitian Kualitatif Tata Langkah dan Teknik-teknik Teoritisasi Data", (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 4.

¹⁵ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, "Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris", (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), hlm. 34

¹⁶ Suteki dan Galang Taufani, "Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)", (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2018), hlm. 133.

sengketa sewa menyewa tanah desa pada Kalurahan Srimulyo? dan Sejauhmana tinjauan kepastian hukum terhadap sengketa sewa menyewa tanah pada Kalurahan Srimulyo?

c. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris, dalam hal ini yuridis digunakan untuk menganalisa sejauh mana aturan hukum berlaku secara efektif pada pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap, sedangkan empiris digunakan untuk menganalisa sejauhmana masyarakat sadar hukum pada pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi¹⁷ dalam proses pemanfaatan tanah kas desa . Pendekatan yuridis adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.¹⁸

¹⁷ Synthia R.E & Iswanto. Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2019, 8. 2: 5, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.v8i2.2132>

Dari aspek pendekatan yuridis, peraturan yang terkait adalah KUHPperdata, Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok, Agraria Undang Undang (UU) nomor 13 tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY, Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa, Surat Gubernur Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 143/3440 tanggal 08 Desember 2000 tentang Ijin Penggunaan Tanah Kas Desa Sitimulyo dan Srimulyo Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul, Surat Gubernur Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 84/12/2015 tanggal 29 Desember 2015 tentang Pemberian Izin Kepada Pemerintah Desa Srimulyo Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul Menyewakan Tanah Kas Desa Kepada PT Yogyakarta Isti Parama Untuk Pembangunan Kawasan Industri, dan perjanjian Nomor 01.B/SMY/II/2015, 014/YIP/II/2015-LGL selanjutnya perjanjian Tahap II dilaksanakan berdasarkan perjanjian Nomor 07/SMY/II/2016, 002/YIP/II/2016-LGL tentang Penggunaan Tanah Kas Desa Srimulyo Untuk Pembangunan Kawasan Industri. Sementara dari aspek pendekatan empiris adalah mengenai implementasi di lapangan yaitu pihak pertama dan kedua.

d. Sumber Data

¹⁸ Sabian Usman, "Metodologi Penelitian Hukum Progresif Pengembaraan Permasalahan Penelitian Hukum Aplikasi Mudah Membuat Proposal Penelitian Hukum" (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014), hlm. 28.

Skripsi ini memadukan sumber data baik data primer maupun sekunder sebagaimana berikut:

1. Data primer dikumpulkan melalui observasi, dokumentasi, dan wawancara mendalam.
2. Data Sekunder dikumpulkan melalui studi pustaka seperti dokumen, jurnal, putusan, perjanjian dan lain-lain

e. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik atau cara pencarian data yang dapat diperlihatkan penggunaannya melalui berbagai metode sebagaimana angket, wawancara, pengamatan, tes, dokumentasi, dan sebagainya.¹⁹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data berupa studi lapangan dan studi pustaka atau dokumen sekaligus dengan mencari suatu informasi atau keterangan yang benar dan nyata berdasarkan sumber data penelitian.²⁰ Metode penelitian tersebut diuraikan sebagaimana berikut:

1. Wawancara

Wawancara yang dimaksudkan untuk mengumpulkan data melalui keterangan secara lisan dari informan terutama kepada para informan kunci (*key informant*) dengan menggunakan pedoman umum wawancara, sebagai penuntun wawancara, sehingga peneliti tidak kehilangan pegangan dan

¹⁹ Suteki dan Galang Taufani, "Metodologi Penelitian", hlm. 216.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 180.

kehabisan bahan pertanyaan²¹ dengan Pemerintah Kalurahan Srimulyo dan PT Yogyakarta Isti Parama

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian.²² Dalam penelitian penulis mengumpulkan bukti-bukti serta dokumen penting isi perjanjian sewa menyewa tanah desa antara Kalurahan Srimulyo dan PT Yogyakarta Isti Parama

f. Analisis Data

Suatu data jika datanya berupa data kualitatif, maka cara pengolahan dan analisisnya secara kualitatif atau non statistik. Dalam penelitian ini, data yang dikumpulkan akan dianalisis menggunakan metode analisis isi atau konten dengan pendekatan deduktif. Pendekatan ini mendorong penyelesaian kasus dengan menguji kerangka teoritis yang digunakan. Berdasarkan metode deduktif, penulis akan menganalisis secara umum ketentuan tentang perspektif hukum agraria berdasarkan dialektika Hukum Adat dengan Hukum Agraria Nasional. Selanjutnya, penulis akan menguji kesimpulan tersebut dalam kerangka teoritis yang terdiri dari Kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto. Diharapkan

²¹ Nina Siti Salmaniah Siregar, "Metode dan Teknik Wawancara", Tenaga Edukatif Kopertis Wilayah 1 DPK Universitas medan area, 2002, hlm 17.

²² Sugiyono, "Metode Penelitian Bisnis "(Bandung: Alfabeta, 2007), hlm. 329.

bahwa rumusan masalah yang diajukan pada bab pertama akan terjawab dengan solusi yang diusulkan pada bab keempat. Dalam memberikan kesimpulan dari hasil penelitian, penulis akan menggunakan metode deduktif dengan menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus²³

G. Sistematika Pembahasan

Demi mempermudah penyusunan skripsi, maka penyusun membagi sistematika penelitian ini menjadi lima bab dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub bab yang disesuaikan dengan isi pembahasannya, sebagaimana berikut :

Bab satu berisikan pendahuluan, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Bab ini menjadi dasar dilakukannya penelitian ini sehingga diharapkan pembaca dapat memahaminya terlebih dahulu sebelum mengikuti pembahasan berikutnya.

Bab dua, berisi tentang tinjauan umum perjanjian sewa menyewa. Pada bab ini penyusun menjelaskan tentang pengertian sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak perjanjian sewa menyewa, bentuk perjanjian sewa menyewa dan hak sewa menyewa tanah ulayat.

²³ *Ibid.*, hlm. 231.

Bab tiga berupa gambaran umum kalurahan srimulyo. Pada bab ini berisi kondisi geografis kalurahan srimulyo, potensi sumber daya alam kalurahan srimulyo beserta aset tanah kalurahan srimulyo.

Bab empat merupakan bab inti dari penelitian ini. Bab ini berisi analisis kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kalurahan srimulyo dengan PT Yogyakarta Isti Parama. Namun terlebih dahulu penyusun akan mendeskripsikan problematika sewa menyewa tanah desa yang melatarbelakangi penelitian ini.

Bab lima merupakan bab penutup, yang berisi tentang kesimpulan hasil penelitian yang merupakan jawaban secara singkat rumusan masalah pada bab pertama, dan berisi tentang saran-saran penelitian sebagai rekomendasi atas penelitian berikutnya.



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Setelah memahami dari penjelasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

Maka implementasi kepastian hukum pada Perjanjian Tahap I Nomor 01.B/SMY/II/2015 dan Nomor 014/YIP/II/2015-LGL tanggal 3 Februari 2015 selanjutnya perjanjian Tahap II perjanjian Nomor 07/SMY/II/2016 dan 002/YIP/II/2016-LGL tanggal 9 Februari 2016 ada kendala sejak pembayaran uang sewa tanah yang terakhir di bayarkan pihak PT YIP kepada Pemerintah Kalurahan Srimulyo muncul permasalahan mulai dari tahun 2018 dan 2021 obyek dan pembayaran sewa tanah yang dilaksanakan pada perjanjian ini dan tidak ada addendum ulang hingga sampai sekarang. sehingga Pihak Pemerintah Kalurahan Srimulyo Melapor ke Gubernur DIY

Dengan di keluarkannya Keputusan Gubernur DIY Nomor 25/IZ/2018 tanggal 27 Februari 2018, Hasil penyelidikan Inspektorat Nomor X.700/49/PM/2020 pada 26 Oktober 2020, dan Laporan Akhir Mediasi Antara Pemerintah Kalurahan Srimulyo Dengan PT. YIP Terkait Permasalahan Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Srimulyo Untuk Pembangunan Kawasan Industri dengan Nomor B-340/M.4/Gph.3/9/2023 pada 13 September 2023 memberikan ruang pintu penyelesaian permasalahan sengketa tentang sewa tanah kas desa ini bagi

Pemerintah Kalurahan Srimulyo dan PT YIP. Meskipun sejak permasalahan ini muncul hingga saat ini uang yang dibayarkan PT YIP hanya uang sewa bangunan yang dibangun PT YIP yang tidak sesuai dengan awal Perjanjian Tahap I dan II. Sampai sekarang Pemerintah Kalurahan Srimulyo hanya menerima uang sewa tersebut dan menunggu PT YIP menaikkan permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Bantul.

B. SARAN

1. Sebaiknya Pemerintah Desa Kalurahan Srimulyo dapat melaksanakan tinjauan yang lebih matang terhadap subjek dan objek sewa sebelum melaksanakan perjanjian berkelanjutan.
2. Dibutuhkan badan pengawas yang terdiri dari kedua belah pihak guna mengamati pelaksanaan perjanjian agar dapat berjalan sebagaimana mestinya.
3. Sebaiknya PT YIP dapat memanfaatkan dengan sepenuhnya tanah kas desa dan membayar uang sewa sesuai perjanjian awal karena sehingga hak dan kewajiban Pemerintah Desa Kalurahan Srimulyo terpenuhi.
4. Sebaiknya Pemerintah Desa Kalurahan Srimulyo dan PT YIP melakukan addendum ulang setelah keluarnya dari Surat Keputusan Gubernur DIY, hasil laporan Inspektorat DIY hingga hasil laporan mediasi yang dilakukan di Kejaksaan Tinggi DIY.
5. Bagi peneliti selanjutnya, saran yang dapat diberikan lagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan kajian yang sama dapat mengembangkan penelitian tujuan yang ingin diteliti dan lebih memfokuskan terhadap apa yang diteliti.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1202)

Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa

2. Buku

Harahap Yahya, *“Segi-Segi Hukum Perjanjian”*, Alumni, 1991, Bandung

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Nasional (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya)*, Jakarta:Djambatan, 2008.

Kamus Besar Bahasa Indonesia

ND Mukti Fajar dan Achmad Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013.

Salim, *“Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Setiawan I Ketut Oka, “Hukum Perdata Mengenai Perikatan”, FH Utama, Jakarta, 2014.

Siregar Salmaniah Siregar Siti Nina, Metode dan Teknik Wawancara, Tenaga Edukatif Kopertis Wilayah 1 DPK Universitas medan area, 2002.

Sidharta, Pengantar Hukum Indonesia , Alumni Jakarta , 2006.

Subekti, “*Pokok-Pokok Hukum Perdata*”, Jakarta ,PT. Intermedia, 2000.

Sugiyono, Metode Penelitian Bisnis, Bandung: Alfabeta, 2007.

Suteki dan Taufani Galang, Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik), Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2018.

Supriadi, “*Hukum Agraria*”, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Strauss Ansem dan Corbin Juliet, Dasar-dasar Penelitian Kualitatif Tata Langkah dan Teknik-teknik Teoritisasi Data, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.

Patrik Purwahid, “*Dasar-Dasar Hukum Perikatan*”, Mandar Maju, Bandung , 1994.

Prodjodikoro Wirjono, “Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu”, Sumur, Bandung, 2003.

3. Skripsi dan Jurnal

Amelia Nur Hasanah , “Implikasi Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa”, Jurnal Ilmu Hukum , Vol. 1, No. 2 Januari 2024.

Arif Rifki Muslim dan Ahmad Busyro “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko di Wilayah Semarang Barat, Jurnal Notarius , Volume 15 Nomor. 2, 2022.

Elsa Pebriani Sinaga dan Tri Daya Rini, Pelemahan Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan dan Pengembangan Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Kalurahan Srimulyo, Kapanewon Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta), *Jurnal Governabilitas: Volume 3 Nomor 2 Desember 2022*

R.E, Synthia dan Iswanto. Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Gunungkidul Tahun 2018. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2019, 8. 2: 5, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.v8i2.2132>

Intan Permata Ningtyas, Pelaksanaan Perjanjian Pengelolaan Tanah Sultan Ground di Kabupaten Gunungkidul, *Skripsi*, Fakultas Syar'iah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

I Wayan Agus Vijayantera, "Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis", *Jurnal Komunikasi Hukum UPG*, Vol. 6 No 1, Februari 2020

Nada Felicia Rahma, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rejeki Agung, *Skripsi*, Fakultas Syar'iah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan kalijaga Yogyakarta, 2017.

Nugraha, Rizaqitama Kalima. Analisis Yuridis Kerjasama Bisnis Menggunakan Jaminan Antara CV Mitra Sejati Abadi dengan Peternak Ayam Pedaging di Kabupaten Magelang. *Supremasi Hukum: Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 2018, 7. 2: 22, DOI: <https://doi.org/10.14421/sh.v7i2.2040>

Shenita Dwiyanany, “Sisitem Pertanahan Keraton Yogyakarta Sebagai Otonomi Khusus”, *Jurnal Pembangunan Hukum Nasional*, Vol. 1 No. 1, Januari 2019

Teddy Kuswara, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara PB. Rancah Karya dan Pemerintah Desa Caturtunggal*, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018.

Tesya Veronika dan Atik Winanti “Keberadaan Hak Atas Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Ditinjau Dari Konsephak Menguasai Oleh Negara”, *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, Vol.11, No.2 (November, 2021)

4. Lain-lain

Dipna Videlia Putsanra, “Silang Sengkarut Sewa Tanah Desa di Yogyakarta”, <https://tirto.id/silang-sengkarut-sewa-tanah-desa-di-yogyakarta-gjDV>, diakses tanggal 1 april 2024

Fajar Nugraha, “Tanah Desa dalam Pusaran Bisnis dan Kuasa Keraton Yogyakarta”, <https://projectmultatuli.org/tanah-desa-dalam-pusaran-bisnis-dan-kuasa-keraton-yogyakarta/>, diakses tanggal 1 april 2024).

Hasil Wawancara Dengan Kepala Urusan Tata Laksana Pemerintah Kalurahan Srimulyo Bapak Sugeng Widodo Tanggal 6 Agustus 2024

Irwanto Spto Adhi, “Wajah Keraton dalam Pemanfaatan Tanah di Yogyakarta (1)”

<https://pemilu.kompas.com/read/2021/09/20/134726478/wajah-keraton-dalam-pemanfaatan-tanah-di-yogyakarta-1?page=all>, diakses tanggal 1 april 2024.

Rifqani Nur Fauziah Hanif, “Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”,

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpkn/manado/bacaartikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>, diakses tanggal 22 Juni 2024.

