
Perjanjian Pengadaan Tanah Kas Desa Sebagai Lahan Kawasan Industri Di Daerah Istimewa Yogyakarta

Reni Anggriani

DATA NASKAH

Masuk: 27 September 2017

Diterima: 16 November 2017

Terbit: 1 Desember 2017

KORESPONDEN PENULIS:

Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Yogyakarta
Jalan lingkaran selatan Tamantirto,
Bantul, Yogyakarta
anggriani@umy.ac.id

ABSTRACT:

Special Region of Yogyakarta wants to increase the investment, there are some method that is quite effective in investor, one of them is by developing industrial area. Government Regulation Number 24 of 2009 concerning on Industrial Area explained that industrial area is where the central of Industrial activity that equipped with facilities and infrastructures supported and managed by industrial estate Company which already have Industrial Business License. With that fact, the researcher interest to research on industrial area. Most of the land in Yogyakarta is Sultan Ground and land of village cash, so to organize the investment program, a model of agreement is needed that can guarantee the parties in developing the investment, especially in the Special Region of Yogyakarta. The Methods of this research is literature Legal approach that examines legal materials and other legal materials, with the aim of the existence of guidelines or regulations concerning the procurement of land for industrial area which is Sultan Ground or land of village cash.

Keywords: Agreement, Sultan Ground, land of village cash, Special Region of Yogyakarta

ABSTRAK:

Daerah Istimewa Yogyakarta ingin meningkatkan investasi, diantaranya terdapat beberapa metode yang cukup efektif dalam mengundang investor, salah satunya adalah dengan membangun kawasan industri. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri, kawasan industri adalah Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan Industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri, untuk mencapai tujuan tersebut, maka dilakukan penelitian mengenai kawasan industri ini.

Kebanyakan tanah yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta ini adalah tanah kraton dan tanah kas desa, maka untuk menyelenggarakan program investasi, diperlukan suatu model perjanjian yang dapat menjamin para pihak dalam mengembangkan investasi, khususnya di Daerah Istimewa Yogyakarta. Metode Penelitian ini adalah studi pustaka yang mengkaji bahan hukum dan bahan hukum sekunder lainnya, dengan tujuan adanya pedoman atau aturan terhadap pengadaan tanah untuk kawasan industri yang merupakan tanah kas desa atau tanah kraton.

Kata kunci: Perjanjian, Tanah Kas Desa, Daerah Istimewa Yogyakarta

I. PENDAHULUAN

Investasi merupakan bagian penting dari pembangunan ekonomi suatu daerah. Berdasarkan teori Klasik, untuk meningkatkan produksi dan nilai tambah, diperlukan tiga faktor produksi utama, yaitu *land* (tanah atau ruang), *labor* (tenaga kerja), dan *capital* (modal). Untuk meningkatkan akumulasi modal harus dilakukan dengan menambah investasi dari waktu ke waktu. Oleh karena itu, peningkatan investasi merupakan hal mutlak yang harus dilakukan dalam pembangunan ekonomi.

Untuk meningkatkan investasi di suatu wilayah, terdapat beberapa metode yang cukup efektif dalam mengundang investor, salah satunya adalah dengan membangun kawasan industri. Sesuai dengan PP No. 24 Tahun 2009 Tentang Kawasan Industri, Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri. Sementara pengertian dari industri adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri. Dari pengertian ini, maka kawasan industri merupakan kawasan yang dikelola oleh suatu badan usaha untuk dijual atau disewakan pada pelaku industri dengan berbagai fasilitas sesuai peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, kawasan industri sering pula disebut sebagai *industrial park* atau *industrial estate*.

Tujuan dari suatu peraturan adalah adanya keteraturan dan adanya harmoni diantara pihak yang berkepentingan. Secara prinsip, setiap aturan memiliki tujuan untuk mengorganisasikan, memadukan dan menyinergikan beberapa pihak yang berkepentingan. Menurut ahli khususnya aturan di dalam suatu kelompok masyarakat atau organisasi yang memfasilitasi koordinasi antar anggotanya untuk membantu mereka dengan harapan di mana setiap orang dapat bekerjasama atau berhubungan satu dengan yang lain untuk mencapai tujuan bersama yang diinginkan (Ruttan dan Hayami, 1984:34).

Untuk mencapai tujuan yang lebih ideal dalam pengelolaan kawasan industri, maka diperlukan penataan kelembagaan. Dalam pengelolaan kawasan industri, membutuhkan prasyarat yang khusus dan sangat dibatasi oleh sifat dan tujuan pengelolaan, misalnya seperti diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian, dan berbagai aturan yang terkait dengan Undang-Undang tersebut. Selain itu, kompleksitas cakupan kelembagaan yang terdiri atas unsur-unsur tertentu hendaknya dipertimbangkan.

Dasar hukum pengaturan kawasan industri di Indonesia mengikuti beberapa peraturan perundangan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian;
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri;
5. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 05 M-Ind.2014;
6. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 tahun 2010;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 tahun 2007.

Khusus untuk Daerah Istimewa Yogyakarta, pengaturan ditambah dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 65 Tahun 2013, tentang Tanah Kas Desa. Berdasarkan peraturan perundangan-undangan tersebut, tujuan pembangunan Kawasan Industri sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2014 adalah sebagai berikut:

- a. Mewujudkan Industri nasional sebagai pilar dan

penggerak perekonomian nasional;

- b. Mewujudkan kedalaman dan kekuatan struktur Industri;
- c. Mewujudkan Industri yang mandiri, berdaya saing, dan maju serta Industri Hijau;
- d. Mewujudkan kepastian berusaha, persaingan yang sehat, serta mencegah pemusatan atau penguasaan Industri oleh satu kelompok atau perseorangan yang merugikan masyarakat;
- e. Membuka kesempatan berusaha dan perluasan kesempatan kerja;
- f. Mewujudkan pemerataan pembangunan Industri ke seluruh wilayah Indonesia guna memperkuat dan memperkukuh ketahanan nasional; dan
- g. Meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat secara berkeadilan.

Sedangkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri, tujuan dari Pembangunan Kawasan Industri adalah untuk:

- a. Mengendalikan pemanfaatan ruang;
- b. Meningkatkan upaya pembangunan industri yang berwawasan lingkungan;
- c. Mempercepat pertumbuhan industri di daerah;
- d. Meningkatkan daya saing industri;
- e. Meningkatkan daya saing investasi; dan
- f. Memberikan kepastian lokasi dalam perencanaan dan pembangunan infrastruktur, yang terkoordinasi antar sektor terkait.

Berdasarkan tujuan dari pembangunan Kawasan Industri tersebut maka Pemerintah dalam hal ini sebagaimana telah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009, tentang Kawasan Industri, dalam pasal 6 yang berbunyi:

Dalam rangka optimalisasi pemanfaatan Kawasan Industri, gubernur atau bupati/walikota memberikan:

- a. Insentif dan kemudahan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Kemudahan dalam perolehan/pembebasan lahan pada wilayah daerah yang diperuntukkan bagi pembangunan Kawasan Industri;
- c. Pengarahan kegiatan industri ke dalam Kawasan Industri; dan/atau
- d. Pelayanan terpadu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sesuai rencana pembangunan daerah, Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berencana akan membangun kawasan industri di Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulonprogo. Tujuan pembangunan kawasan industri ini tidak saja untuk menata lokasi industri, namun juga untuk meningkatkan investasi sehingga meningkatkan kinerja ekonomi Daerah Istimewa Yogyakarta. Selain itu, karena lokasi kawasan industri direncanakan di Kabupaten Kulonprogo, pembangunan kawasan industri sekaligus mengatasi kesenjangan ekonomi antar Kabupaten/Kota di Daerah Istimewa Yogyakarta.

II. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pengaturan pengadaan tanah untuk kawasan industri yang berasal dari tanah kas desa ?
2. Bagaimanakah model perjanjian sewa tanah kas desa untuk kawasan Industri di Daerah Istimewa Yogyakarta? Adanya pengaturan atau pedoman dalam pengadaan tanah untuk kawasan industri yang berasal dari tanah kas desa sehingga terdapat model perjanjian sewa tanah untuk Kawasan Industri di Daerah Istimewa Yogyakarta.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006: 13-14). Penelitian untuk mengetahui kawasan industri yang diperkirakan akan diadakan pada tanah yang merupakan kas desa ini dimulai dari mengumpulkan beberapa dokumen terkait dengan peraturan perundang-undangan terutama mengenai otonomi daerah dan kawasan industri strategis dan dari perencanaan kawasan industri Sentolo serta RTRW Kabupaten Kulonprogo.

Dalam penelitian hukum normatif, penelitian dilakukan dengan studi pustaka yang mengkaji bahan hukum. Bahan hukum ini diambil dari bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum primer, maupun dari bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan perundangan yang meliputi peraturan perundangan tentang Kawasan Industri, Pemerintah daerah dan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum;
2. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014, tentang Perindustrian;
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri;
5. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 05 M-Ind.2014;
6. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007;
8. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013, tentang Tanah Kas Desa.

Bahan hukum sekunder, merupakan Buku-buku mengenai Hukum Perjanjian dan Pemerintahan Daerah.

Penelitian *empiris*, dilakukan dengan mencari data primer. Data primer dicari dengan penelitian lapangan dengan teknik wawancara. Wawancara dilakukan dengan mengajukan pertanyaan secara lisan yang sudah disiapkan terlebih dahulu secara terstruktur. Dari jawaban yang diperoleh, akan didalami dengan pertanyaan lanjutan untuk memperoleh informasi atau keterangan yang lebih lengkap. Pengambilan data ini didapatkan dengan melakukan *Focus Group Discussion* (FGD) yang diadakan sebanyak dua kali di mana pada FGD pertama mengundang SKPD Kabupaten Kulonprogo dan pada pertemuan kedua mengundang para pelaku industri di Daerah Istimewa Yogyakarta. Selain itu, terdapat juga survei lokasi untuk melakukan validasi data-data yang sudah diperoleh serta memberikan gambaran langsung tentang keadaan di lokasi.

Selanjutnya adalah menganalisis data primer dan sekunder. Kajian kelembagaan kawasan industri ini menggunakan data primer berdasarkan survei lapangan dan juga wawancara *stakeholder* sedangkan data sekunder berdasar pada data-data yang bersumber dari BPS, BAPPEDA serta beberapa instansi di Daerah Istimewa Yogyakarta yang terkait perencanaan kawasan industri. Dari data yang diperoleh secara umum yaitu bagaimana kemungkinan Daerah Istimewa Yogyakarta dijadikan sebagai kawasan industri dan setelah melakukan identifikasi terkait kelengkapan sarana serta estimasi pembiayaan, dan juga mengidentifikasi aspek kelembagaan yang tepat, maka daerah Sentololah menjadi

salah satu daerah yang dapat dijadikan untuk menjadi kawasan industri. Pada bagian akhir juga akan ditentukan siapa pengelola dan juga aspek kelembagaan yang tepat untuk mengelola kawasan industri di Sentolo.

IV. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pengaturan Pengadaan Tanah Untuk Kawasan Industri Yang Berasal Dari Tanah Kas Desa.

Pengaturan pengadaan tanah untuk kawasan industri yang berasal dari tanah kas desa, untuk mengetahui bagaimana pengaturan pengadaan tanah yang berasal dari kas desa, maka ada peraturan perundangan yang akan dikaji, diantaranya adalah:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum;
2. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2014, tentang Perindustrian;
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009 tentang Kawasan Industri;
5. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 05 M-Ind.2014;
6. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor 35 Tahun 2010;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007;
8. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013, tentang Tanah Kas Desa.

Berdasarkan tujuan dari pembangunan Kawasan Industri tersebut maka Pemerintah dalam hal ini sebagaimana telah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009, tentang Kawasan Industri, dalam pasal 6 yang berbunyi:

Dalam rangka optimalisasi pemanfaatan Kawasan Industri, gubernur atau bupati/walikota memberikan:

- a. Insentif dan kemudahan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Kemudahan dalam perolehan/pembebasan lahan pada wilayah daerah yang diperuntukkan bagi pembangunan Kawasan Industri;
- c. Pengarahan kegiatan industri ke dalam Kawasan Industri; dan/atau
- d. Pelayanan terpadu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan peraturan perundangan, yaitu dalam pasal

10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2009, dinyatakan bahwa luas lahan untuk Kawasan Industri adalah paling rendah 50 (lima puluh) hektar dalam satu hamparan.

Dengan pengaturan yang menetapkan luasan lahan untuk Kawasan Industri tersebut, maka pengadaan lahan atau tanah bagi kawasan industri merupakan hal yang mutlak harus dilakukan. Untuk mendapatkan luas lahan sebagaimana yang telah disyaratkan oleh perundangan tersebut maka pembebasan lahan atau pengadaan lahan merupakan hal yang sangat perlu dilakukan mengingat luas lahan yang diperlukan sangat luas dan harus ada dalam satu hamparan. Oleh sebab itu, peranan pemerintah sangat diperlukan agar tujuan dari adanya kawasan industri dapat terlaksana.

Ada tiga kawasan industri yang disiapkan Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, masing-masing memiliki permasalahan yang berbeda. Namun demikian terdapat permasalahan umum, diantaranya adalah Penyediaan lahan. Pembebasan lahan cukup rumit. Hal ini berkaitan dengan penjaminan secara legal, dimana kawasan industri bukan termasuk prasarana umum, sehingga tidak bisa memaksa pemilik lahan untuk membebaskan lahannya guna pembangunan kawasan industri. Hal ini akan menimbulkan kesulitan dalam menyediakan luasan minimal 50 hektar dalam satu hamparan. Pembebasan lahan berupa Sultan Ground (SG) dan tanah Kas Desa harus mengikuti ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini akan berpengaruh dalam pengelolaan kavling kawasan. Tanah milik penduduk akan lebih mudah dikelola.

Kelembagaan yang perlu dibentuk untuk merealisasikan kawasan industri di tiga lokasi yang telah direncanakan diperlukan pertimbangan tentang beberapa permasalahan yang dihadapi. Permasalahan status lahan SG, tanah kas desa serta milik masyarakat, memerlukan pendekatan serta kebijakan yang berbeda-beda. Sedangkan kapasitas pemerintah dalam penyediaan fasilitas memerlukan upaya kerjasama yang memadai. Menentukan pengelola kawasan yang tepat memerlukan pertimbangan kesesuaian kebutuhan perencanaan jenis industri, kondisi eksisting, serta ketersediaan sumberdaya pendukung dan fasilitas. Pembebasan tanah memerlukan tim pembebasan tanah, dan untuk operasionalisasi kelembagaan ini maka diperlukan

perincian tentang aktor/Dinas terkait yang terlibat/ kelembagaan baru yang perlu dibentuk serta perincian penugasan yang perlu dilakukan sebagai upaya untuk memfasilitasi kegiatan lebih lanjut.

Pengadaan/pembebasan lahan:

Dengan status tanah SG, tanah kas desa dan tanah milik masyarakat diperlukan pendekatan yang berbeda, sebab masing-masing membutuhkan solusi dan kebijakan yang berbeda. Tanah dengan status SG memerlukan pendekatan dengan institusi kerajaan “keraton Nyayogyokarto Hadiningrat”, dengan tanah kas desa perlu kebijakan sewa menyewa yang sesuai dengan Peraturan Gubernur, sedangkan tanah milik masyarakat perlu pembebasan sesuai dengan harga yang disepakati dan tidak menimbulkan konflik. Secara spesifik kondisi kepemilikan dan status lahan di tiga lokasi tersebut terlihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Status dan Kepemilikan Lahan di tiga Kawasan Industri

NO	KAWASAN INDUSTRI	SG		KAS DESA		MASYARAKAT	
1.	Sentolo	V	Sewa	v	Sewa	v	Pembebasan
2.	Pajangan	-	-	v	Sewa	v	Pembebasan
3.	Piyungan	V	sewa	v	sewa	v	Pembebasan

Dari ketiga lokasi memiliki variasi status kepemilikan lahan, yaitu: Sentolo tanah SG dan milik masyarakat; Pajangan tanah tanah kas desa dan tanah milik masyarakat sedangkan Piyungan berupa tanah SG, kas desa dan masyarakat. Diantara ketiga lokasi Piyungan dan Sentolo memiliki variasi yang paling kompleks. Namun permasalahan di Pajangan juga membutuhkan perhatian yang sangat penting, karena karakteristik mata pencaharian masyarakat dan sistim budaya yang memiliki keterikatan yang erat dan sangat emosional terhadap lahan (warisan). Hal ini menimbulkan pola permukiman yang terpecah sesuai dengan lahan garapan. Setiap 4000 m2 terdapat rumah, yang tentunya ini menimbulkan permasalahan dalam pembebasan lahan, karena resistensi penduduk relatif tinggi. Dengan status dan kepemilikan lahan tersebut, maka untuk pengadaan lahan untuk kawasan industri harus menempuh teknik yang berbeda pula.

Khususnya pemakaian lahan berstatus SG dan tanah kas desa hanya dapat dilakukan dengan model sewa lahan, dengan mengacu pada Peraturan Menteri Desa tentang Pedoman Kewenangan Hak Asal-Usul dan Kewenangan Lokal berskala Desa Nomor 1 Tahun 2015 pengelolaan tanah kas desa. Di samping itu Peraturan Gubernur semula Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa, Peraturan Gubernur Nomor 65 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.

Lahan milik masyarakat dapat dilakukan pembebasan dengan memperhatikan nilai harga yang disepakati kedua belah pihak. Pembebasan lahan ini dapat dilakukan oleh pemerintah maupun oleh calon pengusaha kawasan. Jika pembebasan lahan oleh pemerintah dapat dengan menggunakan skema bank tanah. Dalam rangka pembebasan tanah ini diperlukan tim yang sebaiknya berada di level kabupaten. Tim tersebut sebaiknya terdiri atas Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang terdiri atas Badan Pertanahan, Bappeda (Bagian Tata Pemerintahan), Setda, Pemerintah Kabupaten yaitu Badan Pertanahan, Bappeda (Bagian Tata Pemerintahan), Setda, bekerjasama dengan pemerintah Desa dan Kecamatan. Tim ini secara intensif berhubungan dengan pemerintah Kecamatan dan Desa yang secara operasional sangat dekat dan berhadapan dengan para pemilik tanah. Tim ini merupakan organisasi yang berbentuk *ad hoc*, yang bekerja secara sementara karena dibentuk dan dibubarkan sesuai kebutuhan.

Sesuai dengan hakikat dan teori pembangunan ekonomi, serta visi dan misi pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta yang tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) maupun Rancangan Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), maka tujuan pembangunan kawasan industri Daerah Istimewa Yogyakarta adalah untuk mendukung pengembangan investasi, dimana peranan kawasan industri adalah sebagai sarana menarik investasi masuk ke Daerah Istimewa Yogyakarta. Selain itu, pengembangan kawasan industri juga bertujuan untuk menata lokasi perusahaan di Daerah Istimewa Yogyakarta agar letaknya lebih tertata.

Pemenuhan masing-masing kebutuhan fasilitas infrastruktur memerlukan kelembagaan yang sesuai. Semestinya

kelembagaan yang mengatur dan menyediakan infrastruktur menuju kawasan industri adalah pemerintah, sedangkan infrastruktur dalam kawasan disediakan oleh pengelola kawasan. Infrastruktur menuju kawasan industri merupakan insentif yang diberikan oleh pemerintah kepada pengelola kawasan sehingga menjadi daya tarik investor untuk menanamkan modal di dalam kawasan industri yang telah ditentukan pemerintah. Bertolak dari pembagian ranah penyediaan infrastruktur maka diperlukan kelembagaan yang sesuai dengan fungsi dan perannya. Kesimpulannya sebuah kelembagaan untuk kawasan industri secara khusus hendaknya memperhatikan ranah yang perlu dikelola yang mencakup penyediaan lahan yang memenuhi, minimal 50 hektar sebagai sebuah hamparan, oleh pemerintah.

Wujud kawasan industri merupakan kota mandiri yang di dalamnya ada sistem manajemen yang bersifat otonom. Pengelolaan di dalam kawasan ini menjadi kewenangan dari pengelola kawasan yang telah ditunjuk oleh pemerintah dari para peminat yang disesuaikan dengan persyaratan formal sebagai pengelola kawasan. Permasalahan bagaimana bila lahan yang secara pribadi tidak tersedianya yang ada adalah tanah desa.

Model Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa untuk Kawasan Industri Di Daerah Istimewa Yogyakarta

Perjanjian pengadaan lahan untuk kawasan industri yang berasal dari kas desa, yang menjadi para pihak adalah pihak pemerintah dalam hal ini desa dan pihak investor, harus diketahui terlebih dahulu hal-hal yang akan disepakati oleh para pihak, dan transaksi ini juga harus dilandasi dengan kausa yang halal. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dari syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

1. Para Pihak

Di dalam suatu perjanjian selalu ada dua pihak atau lebih. Yang dalam hal ini adalah pihak pemerintah dan investor. Para-pihak yang terlibat di dalam suatu perjanjian tidak lepas dari identitasnya. Selain identitas dari para pihak, perlu juga meneliti lebih lanjut dua hal pokok dari pihak-pihak tersebut, yakni kecakapan dan kewenangan.

Pemangku atau pengembalian hak dan kewajiban adalah

subjek hukum dan karena itu juga berwenang secara hukum. Sebagai subjek hukum seseorang dianggap memiliki kewenangan hukum sepanjang hukum positif mengakuinya sebagai subjek hukum. Pihak-pihak yang akan mewakili melaksanakan perjanjian tersebut haruslah orang yang cakap. Pada umumnya setiap orang cakap melakukan tindakan hukum sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, demikian ketentuan pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Setiap subjek hukum yang berwenang melakukan tindakan hukum memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum. Siapa yang dapat dan boleh bertindak dan mengikatkan diri adalah mereka yang cakap bertindak dan mampu melakukan tindakan hukum yang memiliki akibat hukum.

Istilah yang digunakan undang-undang mengenai kecakapan dan ketidakcakapan memiliki makna yang berbeda dan artian umum yang dirujuk dalam percakapan sehari-hari dan tidak menunjuk pada sifat ilmiah. Tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum, terlepas dari secara faktual ia mampu memahami konsekuensi tindakannya. Mereka yang digolongkan kepada tidak cakap adalah orang yang belum dewasa atau anak-anak di bawah umur dan mereka yang ditempatkan di bawah pengampuan (*curatele*) yang tanpa seizing dari orang tua atau wali mereka, menurut undang-undang tidak dapat melakukan tindakan hukum bisnis (Budiono Kusumohamidjojo, 1998:245-246).

Doktrin membedakan orang menjadi orang yang cakap dan berwenang. Orang yang cakap adalah mereka yang secara umum boleh melakukan tindakan hukum. Orang yang berwenang adalah mereka yang boleh melakukan tindakan hukum tertentu. Kewenangan seseorang harus didukung dengan bukti-bukti formil berlandaskan kebenaran materiil.

Menurut Annalisa Yahanan, Muhammad Syarifuddin, dan Yunial Laili Mutiari, persyaratan kecakapan para pihak yang membuat kontrak sangat diperlukan, karena hanya orang yang cakap yang mampu memahami, melaksanakan, dan mempertanggungjawabkan akibat hukum kontrak (Annalisa Yahanan, Muhammad Syarifuddin, et.al., 2009: 21). Jadi, cakap membuat suatu kontrak artinya para pihak yang membuat kontrak harus cakap menurut hukum, maksudnya orang atau badan hukum mempunyai kecakapan

atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum, yang dalam konteks ini perbuatan hukumnya berupa membuat kontrak (Muhammad Syaifuddin, 2012:123).

Dalam hal ini yang bertindak selaku pihak investor bisa orang pribadi atau badan hukum. Badan hukum didalam bertindak harus diwakili oleh seseorang yang benar-benar mempunyai kewenangan untuk dapat bertindak mewakili badan hukum tersebut, demikian juga pihak pemerintah desa dalam hal melakukan perjanjian sewa lahan yang bertindak haruslah benar-benar orang yang memang mempunyai kewenangan untuk mewakili pemerintah desa di dalam melakukan perbuatan hukum tersebut.

2. Objek Transaksi

Arti dari objek transaksi di sini adalah sesuatu atau barang yang akan dijadikan sebagai objek dalam perjanjian. Objek perjanjian ini akan tercermin di dalam judul perjanjian, dari judul, maka kita akan mengetahui hal-hal apa saja yang termuat dalam perjanjian. Dan dalam membuat isi perjanjian, para pihak harus mempunyai wawasan yang luas mengenai objek yang akan diperjanjikan tersebut. Dalam hal ini objek perjanjiannya adalah mengenai tanah kas desa.

3. Pokok-Pokok Perjanjian

Menentukan pokok perjanjian berarti menentukan pokok kepentingan para pihak yang diharapkan akan menjadi pokok dari suatu perjanjian. Pokok perjanjian harus dapat dirumuskan dengan cermat dan akurat karena rumusan tersebut menentukan ketentuan pelaksanaannya. Penentuan hak dan kewajiban para pihak harus dapat ditetapkan secara adil, seimbang dan masuk akal. Keadaan yang tidak seimbang dapat mengakibatkan terjadinya keadaan yang merugikan atau tidak membawa manfaat bagi salah satu pihak. Menyusun suatu perjanjian dengan motivasi semata-mata mengambil keuntungan sebanyak-banyaknya bagi salah satu pihak hanya akan membawa kegagalan belaka (Budiono Kusumohamidjojo, 1998: 246-247).

Pelaksanaan asas kebebasan berkontrak dan kasus posisi masing-masing kasus kontrak, juga berkontribusi terhadap keanekaragaman ketentuan pendukung daya kerja kontrak, sehingga logikanya tidak akan ada ketentuan pendukung

daya kerja kontrak yang persis sama antara akta kontrak yang satu dengan yang lain. Namun demikian, dalam praktik hukum kontrak dapat ditemukan sejumlah kesamaan cakupan isi akta kontrak (meskipun tidak persis sama rumusan norma-norma hukumnya), sebagai berikut:

- a) Tempat tinggal atau domisili yang dipilih oleh para pihak;
- b) Jaminan oleh para pihak untuk melaksanakan kewajiban hukum kontraktualnya, yang dapat berupa jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan, jaminan kebendaan pemilik benda/barang yang dijadikan objek hukum kontrak, atau jaminan untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum atas benda/barang yang menjadi objek;
- c) Keadaan memaksa (*overmacht*) yang mengakibatkan tidak terlaksananya kewajiban hukum kontraktual oleh salah satu pihak dan tanggungjawab hukum atas resiko yang timbul akibat keadaan memaksa;
- d) Wanprestasi oleh para pihak, berikut akibat-akibat hukum yang ditimbulkan;
- e) Sanksi keperdataan yang dapat berupa denda, ganti rugi dan/atau pemutusan kontrak dalam hal terjadi wanprestasi;
- f) Persyaratan meteril (*substantif*) dan formil (*procedural*) pemutusan kontrak secara sepihak, termasuk penyimpangan norma-norma hukum yang mengharuskan perkara diselesaikan di pengadilan (vide pasal 1266 KUHPerduta), dalam hal satu pihak di antara dua pihak hendak memutuskan kontak secara sepihak;
- g) Bentuk dan mekanisme penyelesaian sengketa hukum kontrak, yang dapat berupa penyelesaian sengketa di pengadilan atau penyelesaian sengketa diluar pengadilan (arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa) (Muhammad Syaifuddin, 2012:195).

Perjanjian sewa tanah kas desa sebagai lahan kawasan industri merupakan hal yang sangat penting untuk diperhatikan karena dalam perjanjian sewa inilah hal-hal yang mengatur tentang bagaimana hak dan kewajiban para pihak.

Perjanjian sewa tanah kas desa dibuat untuk meminimalisir terjadinya sengketa antara para pihak. Perjanjian yang aman dan menjamin kepastian hukum yang bagaimana dapat dilihat dari perjanjian kerjasama yang selama ini telah ada, tetapi kadang memang sengketa sulit

untuk dihindari tetapi paling tidak dapat diminimalisir.

Perjanjian sewa tanah kas desa ini diharapkan dapat mengurangi terjadinya permasalahan atau sengketa diantara para pihak yang melakukan perjanjian sehubungan dengan berakhirnya masa jabatan kepala desa yang menandatangani perjanjian berakhir, yang tentu saja sangat merugikan para pihak. Dengan adanya perjanjian ini diharapkan permasalahan atau sengketa pada sewa tanah kas desa dapat diminimalisasi.

Tugas-tugas yang dilakukan untuk melakukan pembebasan tanah ini adalah untuk melakukan cek lapangan hamparan tanah yang merupakan peruntukan kawasan industri, membuat taksiran harga tanah yang memadai/laiik, melakukan *checking* status tanah hingga persil yang jelas, melakukan sosialisasi dan pendekatan kepada pemerintah setempat dan masyarakat, melakukan bargaining dengan pihak Kraton, dan masyarakat, dan atau mendampingi swasta yang tertarik untuk membebaskan tanah secara langsung, hingga disepakati harga yang sesuai, menyusun RAB pembebasan tanah dan mengajukan ke dalam perencanaan APBD/berusaha menawarkan kepada pengelola kawasan untuk membebaskan tanah, merealisasi pembebasan tanah, memenuhi persyaratan dan prosedur administrasi pembebasan tanah secara lengkap dan sah/memfasilitasi penyewaan tanah SG dan atau tanah kas desa.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dalam mewujudkan kawasan industri di tiga lokasi secara umum telah dirumuskan kelembagaan sebagai berikut:

1. Pengadaan tanah.
Belum ada tim ad hoc untuk membantu investor pengelola dalam pengadaan lahan, yang sesuai sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 2009.
2. Belum adanya konsep perjanjian yang sesuai dengan peraturan local yang berlaku di daerah atau wilayah setempat.

B. Saran

1. Perlu adanya tim ad hoc untuk membantu investor pengelola dalam pengadaan lahan, yang sesuai

sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 2009.

2. Perlu adanya adanya konsep perjanjian yang sesuai dengan peraturan lokal yang berlaku di daerah atau wilayah setempat supaya perjanjian tersebut benar-benar dapat dilaksanakan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono Herlien, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Budiono Kusumohamidjojo, 1998, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, Grasindo, Jakarta.
- J.Satrio, 1993, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung, Alumni.
- Jhony Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Bandung.
- Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum, Dr. *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Prakti Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, 2012, Mandar Maju, Bandung.
- Purwadi Patrik, 1986, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- R.Setiawan, 1986, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Binacipta.
- Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Rony Hanitio Soemitro, 1983, *Metode Penelitian Hukum*,Ghalia Indonesia,Jakarta.
- Soedjono Dirjosisworo, 2003, *Kontrak Bisnis*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 1989, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya
- Subekti, 1986, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung.Alumni.
- _____,1987, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta.
- _____,1992, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Laporan akhir Kajian Kawasan Industri Daerah Istimewa Yogyakarta 2015.
- Peraturan perundang-undangan:
1. Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 tentang Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum.
 2. Undang-Undang Nomor: 3 Tahun 2014, tentang Perindustrian.
 3. Undang-Undang Nomor: 23 Tahun 2014, tentang Pemerintah Daerah.
 4. Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 2009, tentang Kawasan Industri.
 5. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor: 05M-Ind.2014.
 6. Peraturan Menteri Perindustrian Nomor: 35, tahun 2010.
 7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 4, tahun 2007.
 8. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 65, tahun 2013, tentang Tanah Kas Desa.