

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA- MENYEWAWA TERHADAP BARANG MILIK DAERAH YANG DILAKUKAN PEMERINTAH KABUPATEN KEDIRI DAN PD BPR BANK DAERAH KABUPATEN KEDIRI

Ismail Marzuki, Nurbaedah

Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Kediri, Kediri

Email: ismail@uniska-kediri.ac.id, Email: nurbaedah@uniska-kediri.ac.id

ABSTRACT

This study examines the implementation of lease agreements for regional assets between the Kediri District Government and the Regional Bank of Kediri District (PD BPR). The research method employed is socio-legal jurisprudence with descriptive analysis. Primary data includes Civil Code, Agrarian Law, and regulations, supplemented by secondary data from books, journals, and other documents. Data were collected through interviews and document studies. The findings indicate that lease agreements are conducted annually between the Kediri District Government and PD BPR Kediri District. The lease period is one year, with agreed-upon prices updated annually. The Kediri District Government proposes annual rent increases, which are negotiated and incorporated into the lease agreement. Land management is leased for public interest and regional revenue. The Kediri District Government grants the right to use land and buildings for a specific period without ownership rights. Lease agreements are renewed annually to determine rental prices. Ownership rights for school building construction remain with the Kediri District Government, with PD BPR Kediri District acting solely as a lessee.

Keyword: Lease Agreement, Regional Assets, Land Management and Utilization

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah aset daerah antara Pemerintah Kabupaten Kediri dan PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum yuridis sosiologis dengan analisis deskriptif. Data primer mencakup KUHPdata, Kitab UU Agraria, dan Peraturan, serta data sekunder dari buku, jurnal, dan dokumen lainnya. Data diperoleh melalui wawancara dan studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Kediri dan PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri dengan jangka waktu satu tahun, dengan harga disepakati yang diperbaharui setiap tahun. Pemerintah Kabupaten Kediri mengajukan kenaikan harga sewa setiap tahun, dan setelah negosiasi, harga disetujui dan dituangkan dalam surat perjanjian. Pengelolaan tanah disewakan untuk kepentingan umum dan pendapatan daerah. Pemerintah Kabupaten Kediri memberikan hak penggunaan tanah dan bangunan untuk jangka waktu tertentu tanpa hak kepemilikan. Surat perjanjian sewa-menyewa diperbaharui setiap tahun untuk menetapkan harga sewa, sementara hak atas tanah untuk pembangunan gedung sekolah tetap milik Pemerintah Kabupaten Kediri, dengan PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri hanya sebagai penyewa.

Kata Kunci: Perjanjian sewa – Menyewa, Barang Milik Daerah, Pengelolaan dan pemanfaatan tanah

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah lapisan kulit bumi terluar, merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang sampai saat ini keberadaannya masih sangat dibutuhkan oleh makhluk hidup, terutama manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat karena manusia menggunakan tanah sebagai lahan tempat tinggal untuk melangsungkan hidup dengan mendirikan sebuah bangunan atau rumah. Tanah juga menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah

demi perkembangan modernisasi yang ada. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.¹

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan 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 pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya.²

¹ Arba, H.M. 2015, "Hukum Agraria Indonesia", Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 19.

² Kitab Undang- undang Hukum perdata pasal 1548

Perjanjian sewa menyewa merupakan kesepakatan terkait penggunaan barang atau benda, baik bergerak maupun tidak, dengan syarat barang yang disewakan adalah halal dan sesuai dengan hukum. Dalam perjanjian tersebut, kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang diatur oleh hukum. Menurut pasal 1548, Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah dengan asas otonomi, sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemerintahan Daerah memiliki hubungan dengan Pemerintah Pusat dan daerah lainnya dalam berbagai hal seperti wewenang, pelayanan umum/sosial, perekonomian, dan pengelolaan sumber daya alam untuk kepentingan masyarakat. Pemerintah Daerah bertanggung jawab mengelola Barang Milik Daerah untuk kepentingan masyarakat tanpa merugikan pihak lain.

Pemanfaatan Barang Milik Daerah melibatkan Kepala Daerah, Pengelola Barang, Pengguna Barang, dan Pihak Lain, sesuai Permendagri 19/2016. Perda Kabupaten Kediri No. 3 Tahun 2019 menegaskan keterlibatan Bupati Kediri dalam bentuk pemanfaatan seperti sewa, pinjam pakai, kerjasama, BGS, BSG, serta kerja sama infrastruktur.

Pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pengelolaan barang milik daerah, termasuk melalui pemanfaatan oleh pihak lain. Salah satu metode pemanfaatan adalah melalui sewa menyewa, kerjasama, bangun serah guna, dan bangun guna serah. Hak penguasaan terbagi menjadi yuridis dan fisik, dengan aspek perdata dan publik. Penguasaan yuridis dilindungi oleh hukum dan memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk memanfaatkan dan mengambil manfaat dari barang milik daerah. Penguasaan fisik memberi kewenangan kepada pihak lain untuk menguasai barang secara fisik, seperti menyewakan tanah. Pelaksanaan sewa barang dilakukan oleh pejabat Pemerintah setempat, seperti Bupati di Kabupaten Kediri. Perjanjian sewa barang disesuaikan dengan azas musyawarah dan mufakat, dan hanya memberikan hak pemakaian kepada penyewa, tanpa mengubah status kepemilikan asli. Penetapan ketentuan sewa biasanya dilakukan

oleh penilai yang ditunjuk oleh Pemerintah Kabupaten Kediri dan pihak penyewa.

Berdasar latar belakang tersebut, maka terdapat beberapa permasalahan yang ada di dalamnya di antaranya sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa terhadap Barang Milik Daerah yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Kediri dan PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri?
2. Bagaimana pengelolaan dan pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) Pemerintah Kabupaten Kediri yang disewakan kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri?
3. Bagaimana contoh surat perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Kediri yang disewakan kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri?

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa terhadap tanah kas desa yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Kediri yang disewakan kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri.
2. Untuk mengetahui pengelolaan dan pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) Pemerintah Kabupaten Kediri yang disewakan kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri.
3. Untuk mengetahui bagaimana contoh surat perjanjian sewa- menyewa yang dilakukan Barang Milik Daerah (BMD) Pemerintah Kabupaten Kediri yang disewakan kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri.

B. METODOLOGI PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis sosiologis, yang secara lebih spesifik dapat disebut sebagai penelitian hukum sosilogis. Metode ini melibatkan penelitian lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dan situasi yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Pendekatan ini bertujuan untuk menggali fakta-fakta dan data yang relevan dengan keadaan nyata yang ada di masyarakat.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Ini melibatkan identifikasi dan konseptualisasi hukum sebagai institusi sosial yang nyata dan fungsional dalam kehidupan masyarakat. Penelitian yuridis menggunakan

data sekunder sebagai dasar, kemudian dilengkapi dengan data primer dari lapangan atau masyarakat. Pendekatan ini menekankan penelitian empiris dengan langsung terlibat dalam obyeknya, seperti meneliti langsung di Kantor Pemerintah Kabupaten Kediri.

Data diperoleh melalui wawancara dengan Kasubid Perencanaan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Barang Ibu Dian Kristansi, S.E. Selanjutnya penulisan pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan normative kualitatif, yang bertolak dengan menginventarisasi peraturan perundang-undangan, doktrin dan yurisprudensi yang kemudian akan dianalisis dengan data yang telah diperoleh dari objek yang diteliti sebagai satu kesatuan yang utuh, sehingga pada tahap akhir dapat ditentukan hukumnya. Kemudian sebagai langkah lebih lanjut untuk menarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif sebagai pegangan utama, dan metode induktif sebagai tata kerja penunjang. Kemudian digabungkan antara ide dengan definisi telah tercatat dan disajikan dalam bentuk penelitian.

C. PEMBAHASAN

Perjanjian sewa-menyewa Pemerintah Kabupaten Kediri dan PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri

Peraturan Daerah Kabupaten Kediri mengatur pemanfaatan sewa Barang Milik Daerah. Ketentuan sewa ditetapkan oleh Kepala Daerah setelah musyawarah dengan penyewa. Tanah adalah aset milik Pemerintah Kabupaten Kediri dan tidak boleh dilepas kepemilikannya tanpa persetujuan, termasuk kepada kepala daerah atau pejabat. Namun, tanah tersebut dapat disewakan oleh yang diberi hak pengelolaan, seperti Pemerintah Kabupaten Kediri. Sebagaimana permasalahan di atas bahwa tanah aset pemerintah disewakan dengan perjanjian sewa menyewa, dan tentunya mengacu pada syarat sah nya suatu perjanjian yang harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerd, yang menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah perlu dipenuhi 4 syarat, yaitu : 1) Kesepakatan para pihak dalam perjanjian; 2) Kecakapan para pihak dalam perjanjian; 3) Suatu hal tertentu; 4) Sebab yang halal.

Perjanjian sewa antara Dede Sujana, S.Sos, M.Si - Sekretaris Daerah Kabupaten Kediri (sebagai Pengelola Barang atas nama

Pemerintah Kabupaten Kediri) dengan H. Sugeng Darwanto, MM - Direktur Utama PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri di Kawasan Simpang Lima Gumul (SLG) Kediri, menetapkan bahwa tanah milik Pemerintah Kabupaten Kediri hanya dipinjamkan atau disewakan untuk jangka waktu tertentu. Pemilik tetap adalah Pemerintah Kabupaten Kediri, dan penyewa dapat menggunakan tanah untuk kegiatan kantor PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri dengan pembayaran sewa tahunan yang diperbaharui setiap tahun. Pembaharuan harga disepakati melalui musyawarah antara pihak-pihak terkait. Pembayaran sewa dilakukan melalui rekening kas umum daerah Pemerintah Kabupaten Kediri. Masa sewa dapat diperpanjang dengan perjanjian baru sesuai aturan yang berlaku. Perjanjian ini sah dan mengikat setelah sepakat mengenai barang, harga, dan waktu sewa, sesuai dengan pasal 1548 KUHPerd. Aset daerah seperti tanah milik Pemerintah Kabupaten Kediri dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum melalui sistem sewa.

Pengelolaan Dan Pemanfaatan Barang Milik Daerah yang Disewakan Kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri

Pemerintah Kabupaten Kediri memerlukan sumber pendapatan yang memadai untuk menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan, termasuk dengan memanfaatkan Barang Milik Daerah (BMD). Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 mengatur pemanfaatan BMD, seperti sewa menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, atau bangun serah guna. Pemerintah Kabupaten Kediri harus memiliki Peraturan Bupati untuk memanfaatkan BMD.

Pengelolaan BMD diatur baik secara nasional maupun oleh pemerintah kabupaten sendiri. Pihak PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri menyewa tanah dari Pemerintah Kabupaten Kediri untuk kegiatan ekonomi, sementara tanah tersebut tetap menjadi milik Pemerintah Kabupaten Kediri. Pengelolaan BMD harus memperhatikan peraturan yang berlaku, dan penggunaan tanah harus didasarkan pada perjanjian sewa yang diperbaharui setiap tahun.

Pengelolaan BMD diawasi oleh Bupati dan harus memperhatikan ketentuan yang

melarang pemindahtanganan BMD kecuali melalui penyertaan modal badan usaha milik pemerintah atau tukar-menukar untuk kepentingan umum atau nasional. Penyewaan BMD kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri memenuhi prinsip kepentingan umum dan memberikan manfaat bagi masyarakat setempat serta meningkatkan pendapatan asli daerah. Dalam konteks pengelolaan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat di Kabupaten Kediri, pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) menjadi salah satu aspek penting dalam memperoleh pendapatan yang memadai. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, pemanfaatan BMD terbagi menjadi empat cara, yaitu sewa menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna.

Pemerintah Kabupaten Kediri perlu memiliki Peraturan Bupati untuk memanfaatkan BMD, terutama dalam konteks penyewaan kepada pihak lain. Dalam hal ini, pemerintah bertindak sebagai badan hukum dan tunduk kepada hukum privat, sehingga perjanjian sewa harus mematuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Pengelolaan BMD di tingkat nasional diatur dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, namun pelaksanaan teknisnya diatur oleh peraturan daerah masing-masing. Pengelolaan BMD di Kabupaten Kediri diatur oleh Peraturan Daerah Kabupaten Kediri No.03 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Penggunaan BMD, seperti tanah dan bangunan, harus mendapatkan izin tertulis dari Bupati, dan tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Kabupaten Kediri. BMD tidak boleh digadaikan atau dijadikan jaminan untuk pinjaman.

Pengelolaan BMD yang disewakan kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri harus didasarkan pada perjanjian sewa yang diperbaharui setiap tahun. PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri dapat menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan umum, seperti pembangunan gedung, dengan kontra prestasi berupa uang sewa yang akan meningkatkan pendapatan asli daerah.

Meskipun belum disertifikatkan, tanah milik pemerintah Kabupaten Kediri tetap

memiliki kekuatan hukum, dan pengelolaannya dapat dilakukan untuk kepentingan pemerintah daerah. Penyewaan BMD harus didasarkan pada azas musyawarah.

Pengelolaan BMD harus memperhatikan ketentuan Permendagri No. 1 Tahun 2016 yang melarang pemindahtanganan BMD selain melalui penyertaan modal badan usaha milik pemerintah dan tukar-menukar untuk kepentingan umum dan nasional. Aset pemerintah hanya dapat digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan umum dan nasional.

D. KESIMPULAN

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa terhadap tanah kas desa yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Kediri dan PD BPR Bankk Daerah Kabupaten Kediri dilakukan dengan persetujuan Bupati Kepala Daerah Kabupatenn Kediri. Pihak pertama dalam hal ini pemerintah Kabupaten Kediri yang diwakili oleh Sekretaris Daerah dan pihak kedua PD BPR Bankk Daerah Kabupaten Kediri yang diwakili oleh Direktur PD BPR Bankk Daerah Kabupaten Kediri. Pelaksanaan perjanjian tersebut menjelaskan bahwa pemilik tanah/ pemerintah desa Pamengkang hanya memberikan kenikmatan/ kegunaan tanah tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu, atau dengan kata lain pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Masa sewa selama 1 tahun dan setiap tahun perjanjian tersebut diperbaharui dengan kesepakatan yang berbeda. Pemerintah Desa Pamengkang setiap tahun mengajukan proposal kepada pihak sekolah untuk kenaikan harga sewa tanah dan pihak sekolah melakukan negosiasi kepada pemerintah desa pamengkang untuk menyetujui harga yang di sepakati. Jadi dengan demikian hak milik dari tanah tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan yaitu pemerintah Pemerintah Kabupaten Kediri.

Kesimpulan selanjutnya Barang Milik Daerah di Kabupaten Kediri ini merupakan kekayaan dan menjadi milik Pemerintah Kabupaten Kediri tersebut tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain tanpa persetujuan, termasuk kepada Kepala

Pemerintahan yaitu Bupati atau pejabat pemerintah sekalipun. Namun, barang milik daerah tersebut boleh disewakan oleh mereka yg diberi hak pengelolaannya, artinya kepala pemerintah sebagai orang yang diberikan hak hak pengelolaan dapat menyewakan barang milik daerah tersebut termasuk barang milik daerah yang disewakan kepada PD BPR Bank Daerah Kabupaten Kediri. Barang Milik Daerah biasanya ditatagunakan untuk kepentingan umum, menambah pendapatan asli daerah pemerintah kabupaten Kediri, dan menjalankan fungsi sosial dan untuk pembangunan Kabupaten Kediri. Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Barang Milik daerah yang berupa tanah hanya dapat dimanfaatkan dan digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan desa, kepentingan umum, dan kepentingan nasional.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Miru dan Sakka Pati, 2009, Hukum Perikatan, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Arba, H.M, 2015, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika: Jakarta.
- Artikel Hukum, Mekanisme Pengalihan Hak pengelolaan Tanah Kas Desa Dengan Keputusan Perdes di Kediri.
- Erwin, Muhammad, 2012, Filsafat Hukum, Raja Grafindo, Jakarta.
- Gunawan Widjaja, 2006, Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Noer, Zakiah, 2020, Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Bentuk Sewa Menyewa, Vol 9 No.2, Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik.
- Novianto, Dwi, 2019, Pengelolaan Tanah Kas Desa, CV Derwati Press: Pontianak.
- Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah
- Pasal 1 Ayat 4 Peraturan daerah kabupaten kediri tentang pengelolaan Barang Milik daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 pasal 33
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Daerah
- Permendagri No. 22 Tahun 1996 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Barang Milik daerah
- Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pemerintah Daerah
- Rongiyati, Sulasi, "Pemanfaatan Hak Pengelolaan Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga", Jurnal Ilmiah Hukum Vol.5 No.1, Juni 2014.
- Soekanto, Soerjono, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- UUPA Pasal 2 ayat 4
- Wawancara dengan Ibu Dian Kristansi SE, Kepala Bidang Pengelolaan dan pemanfaatan Aset BPKAD Kabupaten Kediri, pada tanggal 15 Desember 2023 pukul 14.00 WIB