

BAB I

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan diberbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, dan dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya rumah sebagai tempat tinggal. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Berdasarkan fungsi tanah tersebut masyarakat berlomba-lomba untuk memiliki tanah karena hampir sebagian keperluan manusia berasal dari tanah, maka campur tangan negara dalam penggunaan tanah bertujuan untuk kemakmuran rakyat. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat.”²

Dengan dikuasainya bumi, air, dan kekayaan alam oleh negara, pemerataan atas hasil-hasil pengelolaan terhadap bumi, air, dan kekayaan alam ini dapat tercapai. Hal ini diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok agraria atau UUPA. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa :

¹ Effendi Perangin-angin, 1994, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, hal.17.

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber padahal menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

Berdasarkan Pasal 2 tersebut, maka seluruh bentuk kekayaan alam Bangsa Indonesia berupa bumi, air dan ruang angkasa dikuasai oleh Negara. Dikuasai bukan berarti dimiliki oleh Negara tetapi, Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat Indonesia diberi wewenang untuk mengatur dan

menyelenggarakan persediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat.

Menurut Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan bahwa “Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat 1 ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.”

Dapat diartikan bahwa hak menguasai negara memberi wewenang kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa dengan keadaan daerahnya masing-masing. Sejak berlakunya UUPA hak atas tanah adat dan barat dikonversikan menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yaitu :

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna usaha,
- c. Hak guna bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Bahwa macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang atau badan hukum yang boleh digunakan ketika memanfaatkan atau mengusahakan tanah. Hak-hak lain yang tidak disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria akan ditetapkan ke dalam bentuk Undang-Undang serta hak-hak

yang sifatnya sementara yang ada Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria. Berhubungan dengan konversi hak atas tanah Pasal VI Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria menentukan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undnag ini.”

Apabila melihat dalam Pasal VI Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Tanah Kas Desa yang dikelola oleh Pemerintah Desa menurut Hak Anggaduh dikonversi menjadi Hak Pakai.

Penatagunaan tanah merupakan bagian dari hukum agraria nasional memiliki landasan hukum Pasal 14 dan 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 bahwa tujuan dari penatagunaan tanah yaitu mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Di dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Kemudian dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan

ekonomi. Di setiap wilayah desa mempunyai tanah desa yang berbentuk Tanah Kas Desa, Tanah Bengkok, Titisara, Panganon, Kuburan dan sejenis lainnya yang merupakan kekayaan desa. Menurut Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa bahwa: “Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa.”

Salah satu aset desa berdasarkan Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa adalah tanah kas desa. Dengan penggunaan serta pemanfaatan tanah kas desa demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa untuk meningkatkan pendapatan desa. Penggunaan aset desa yang berupa sewa pada umumnya digunakan bagi usaha maupun pertanian.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1955 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta mengalami perubahan dari sebuah daerah swapraja menjadi sebuah daerah yang bersifat istimewa di dalam teritorial NKRI. Berlakunya asas otonomi daerah dan keistimewaan daerah pada Daerah Istimewa Yogyakarta memberikan hak kepada pemerintah provinsi untuk mengatur “rumah tangganya” sendiri, termasuk dalam hal nomenklatur lembaga dan wilayah. Perubahan yang didasarkan pada histori sejarah Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat tersebut kemudian mulai dilaksanakan di beberapa wilayah di Daerah Istimewa Yogyakarta mulai tahun ini. Pada kelembagaan Keistimewaan Yogyakarta terdapat empat lembaga yaitu *Parampara Praja*, *Paniradya* (Dinas Kebudayaan) dan *Kundha Niti Mandala Sarta Tata Sasana* (Dinas Pertanahan dan Tata Ruang). Dua lembaga ini berbeda dari lembaga lain yang ada di Indonesia dan hanya ada di Provinsi DIY yaitu *Parampara Praja dan Paniradya Kaistimewaan*. Pergantian nama tidak hanya di bagian Dinas namun di kecamatan dan kelurahan yang ada di

Kabupaten/Kota juga ikut merasakan pergantian nama ini. Untuk kecamatan terjadi perbedaan nama kecamatan yang berdaa di kota diberi nama *Kemantren* sedangkan kecamatan di Kabupaten diberi nama *Kapanewon*.

Wilayah Kepanewon Minggir memiliki tanah kas desa yang pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah desa. Pemanfaatan tanah kas desa di Daerah Istimewa Yogyakarta diatur dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Menurut Pasal 1 angka 1 bahwa Tanah Desa adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan hak Anggaduh, yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, Pelungguh, Pengarem-Arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Dapat diketahui berdasarkan pasal tersebut salah satu jenis dari tanah desa yaitu tanah kas desa, dalam penulisan ini saya akan memakai kata Tanah Kas Desa.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dan juga dipaparkan oleh penulis, maka telah disimpulkan rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian di Kepanewon Minggir Kabupaten Sleman?
2. Apa hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian tersebut?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan pokok-pokok permasalahan tersebut, maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk :

1. Mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian di Kepanewon Minggir Kabupaten Sleman.

2. Mengetahui hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian dibagi menjadi dua yaitu teoritis dan praktis:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat pengetahuan di bidang hukum khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian dan juga hambatan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat bagi para pihak yang berkepentingan, yaitu:

- a. Kepala desa, agar dapat memperhatikan secara penuh mengenai tugas serta tanggung jawabnya sebagai pengelola kekayaan desa khususnya tanah kas desa untuk pertanian di Kepanewon Minggir Kabupaten Sleman.
- b. Bagi masyarakat, agar turut serta mengawasi setiap perilaku maupun tugas dari kepala desa untuk ikut andil dalam mengelola kekayaan desa khususnya tanah kas desa untuk pertanian.
- c. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menambah wawasan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian khususnya di Kepanewon Minggir Kabupaten Sleman.

E. KEASLIAN PENELITIAN

Penelitian hukum dengan judul Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Untuk Pertanian Di Kepanewon Minggir Kabupaten Sleman merupakan hasil karya asli penulis. Karya ini bukan merupakan duplikasi

ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Hal ini dapat dibuktikan dengan hasil penelitian yang berupa skripsi-skripsi lain dengan obyek yang sama yaitu tanah kas desa, hanya saja berbeda mengenai rumusan masalah yang diteliti. Adapun data yang diambil untuk penulisan skripsi berasal dari :

1. Eufamia Shela Indrianasari, NPM 170512790, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, tahun 2017.
 - a. Judul skripsi : Optimalisasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa di Kecamatan Bantul.
 - b. Rumusan masalah :
 1. Bagaimana pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan oleh kepala desa di Kecamatan Bantul selama ini?
 2. Apa saja permasalahan yang timbul dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa di Kecamatan Bantul ?
 3. Bagaimanakah upaya yang dilakukan dalam rangka mengatasi permasalahan terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa oleh kepala desa di Kecamatan Bantul?
 - c. Tujuan penelitian :
 1. Optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa oleh kepala desa di Kecamatan Bantul sebagian besar diwujudkan melalui bidang pertanian.
 2. Kendala-kendala ataupun permasalahan yang sering terjadi dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa timbul dari masyarakat desa itu sendiri.
 3. Sebagai upaya dalam rangka mengatasi permasalahan terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa, kepala desa terus bekerjasama dengan dinas-dinas terkait misalnya Dinas Pertanian.

d. Kesimpulan :

1. Optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa oleh kepala desa di Kecamatan Bantul sebagian besar diwujudkan melalui bidang pertanian.
2. Sebagai upaya dalam rangka mengatasi permasalahan terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa, kepala desa terus bekerjasama dengan dinas-dinas terkait misalnya Dinas Pertanian.

Perbedaan penelitian Eufamia Shela Indrianasari berfokus pada pengoptimalan pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa dalam rangka mengatasi permasalahan tanah kas desa di Kecamatan Bantul. Sedangkan skripsi penulis menjelaskan bagaimana pelaksanaan dan permasalahan apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian di Kepanewon Minggir Kabupaten Sleman.

2. Jati Agung Widyantoro, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tahun 2016.
 - a. Judul skripsi : Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Giripurwo Kecamatan Girimulyo Kabupaten Kulon Progo Menurut Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa.
 - b. Rumusan masalah :
 1. Bagaimana pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Giripurwo?
 2. Apakah pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Giripurwo telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa?
 - c. Tujuan penelitian:
 1. Untuk mengetahui pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Giripurwo

2. Untuk mengetahui apakah pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Giripurwo sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

d. Kesimpulan:

Pemerintah Desa Giripurwo memanfaatkan tanah desa untuk tanah kas desa seluas 25,1750 Ha dan tanah pelungguh seluas 41,1440 Ha. Tanah kas desa di Desa Giripurwo dimanfaatkan dengan digarap sendiri dan disewakan kepada pihak lain. Tanah kas desa disewakan kepada Pemerintah Kabupaten Kulon Progo, perusahaan swasta dan masyarakat. Pemerintah Desa Giripurwo memperoleh hasil sewa tanah kas desa sebesar Rp. 48.978.908,- yang masuk pendapatan lain-lain hasil tanah kas desa dan dicantumkan dalam APBDesa Tahun Anggaran 2016. Hasil pendapatan tersebut digunakan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Desa Giripurwo. Pengelolaan tanah kas desa di Desa Giripurwo belum diinventarisasi dengan baik dan tidak ada peraturan desa yang mengatur pemanfaatan tanah desa, sehingga data tentang tanah kas desa kurang akurat. Dalam pelaksanaan penggunaan tanah kas desa, Pemerintah Desa Giripurwo belum dilaksanakan dengan baik. Pemanfaatan tanah kas desa di Desa Giripurwo masih banyak pelaksanaan pengelolaan yang tidak sesuai Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Perbedaan Penelitian Jati Agung Widyantoro berfokus pada pengelolaan tanah kas desa berdasarkan Peraturan Nomor 112 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Sedangkan skripsi penulis menjelaskan bagaimana pelaksanaan dan permasalahan apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian di Kepanewon Minggir Kabupaten Sleman.

3. Dyah Permatasari, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, tahun 2019.
 - a. Judul skripsi : Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara Pihak Swasta dengan Pihak Pemerintah Desa di Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
 - b. Rumusan masalah :
 1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur?
 2. Bagaimana langkah pihak Pemerintah Desa terhadap penyewa tanah kas desa yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur?
 - c. Tujuan penelitian :
 1. Tujuan Obyektif :
 - a. Untuk mengetahui wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur.
 - b. Untuk mengetahui langkah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa terhadap pihak penyewa tanah kas desa yang melakukan wanprestasi berupa pengalihan fungsi lahan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur?
 2. Tujuan Subyektif :
 Tujuan Subyektif dalam penelitian ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menempuh gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
 - d. Kesimpulan :
 Berdasarkan analisis tentang praktek sewa menyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:
 1. Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa tanah kas desa adalah:

2. Langkah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa kepada penyewa yang melakukan wanprestasi berupa pengalihan fungsi lahan.

Perbedaan Penelitian Dyah Permatasari berfokus pada kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pihak swasta yang berstatus sebagai penyewa tanah kas desa di Desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Sedangkan skripsi penulis menjelaskan bagaimana pelaksanaan dan permasalahan apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian di Kepanewon Minggir Kabupaten Sleman.

F. BATASAN KONSEP

1. Perjanjian sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata yang menentukan, sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.
2. Tanah kas desa di dalam Pasal 1 ayat 13 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa bahwa Tanah Kas Desa adalah salah satu jenis kekayaan desa yang berupa bengkok, lungguh, pengarem-arem, titisara, kuburan, jalan desa, penggembalaan hewan, danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan, dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa.
3. Tanah Pertanian menurut Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2013 tentang Perlindungan dan Pemberdayaan Petani Pasal 1 angka 4 adalah kegiatan mengelola sumber daya alam hayati dengan bantuan teknologi, modal, tenaga kerja, dan manajemen untuk menghasilkan Komoditas Pertanian yang mencakup tanaman pangan, hortikultural, perkebunaan, dan/atau peternakan dalam suatu agroekosistem.

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian adalah empiris. Penelitian hukum empiris menggunakan studi kasus hukum empiris yang berupa perilaku masyarakat. Sumber data penelitian hukum empiri tidak bertolak pada hukum positif tertulis, melainkan observasi langsung di lokasi penelitian.

2. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder :

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari narasumber dengan melakukan wawancara langsung sebagai data utama.
- b. Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder:

1) Bahan hukum primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (3)
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang No. 56 Prp tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah pertanian.
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.
- f) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta
- g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.
- h) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

- i) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten.

2) Bahan hukum sekunder

Dengan menelusuri informasi lebih dalam melalui buku dan internet yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa untuk pertanian.

3. Metode pengumpulan data

Jenis penelitian empiris ini menggunakan metode pengumpulan data yaitu:

- a. Wawancara yaitu suatu proses komunikasi untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada narasumber yang bertujuan untuk memperoleh data yang diperlukan.
- b. Studi kepustakaan yaitu mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian untuk penulis ini dilakukan di Kabupaten Sleman. Dari 17 Kepanewon yang ada di Kabupaten Sleman, kemudian diambil 1 Kepanewon secara *purposive sampling* yaitu dengan pengambilan sampel yang ditarik secara sengaja karena alasan-alasan yang diketahui sifat-sifat sampel itu.³ Pemilihan tersebut dilakukan karena kepanewon tersebut memiliki cukup banyak tanah kas desa untuk dijadikan sewa menyewa. Dari 5 desa yang ada di Kepanewon Minggir kemudian diambil 1 Kelurahan sebagai sampel secara *purposive sampling* dengan pengambilan sampel yang ditarik secara sengaja karena alasan yang diketahui sifat-sifat sampel itu, yaitu karena adanya permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa di Kelurahan Sendangmuljo.

³ Winarto Surachmad, 1975, *Dasar dan Teknik Research*, Tarsito, Bandung, hlm. 92

5. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan objek dengan ciri yang sama (homogenitas). Populasi dalam penelitian ini adalah penyewa tanah kas desa untuk tanah pertanian di Kelurahan Sendangmulyo, Kepanewon Minggir, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dalam penelitian ini berjumlah 12 orang. Kemudian penulis mengambil sampel dengan cara *Random Sampling* atau acak yaitu 40% dari populasi yaitu berjumlah 5 responden.

6. Responden dan narasumber

a. Responden adalah subyek yang memberikan jawaban langsung atas pertanyaan peneliti terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Responden dalam penulisan ini berjumlah 5 orang, yang semuanya berasal dari Kelurahan Sendangmulyo, Dusun Sembuhan Lor yang merupakan penyewa tanah kas desa untuk pertanian.

b. Narasumber adalah seseorang yang karena jabatannya, profesi maupun keahliannya memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti guna melengkapi data yang diperoleh dari responden. Narasumber dalam hal ini yaitu:

- 1) Bapak Bapak Naryadi, S.H. selaku Jawatan Praja Kepanewon Minggir.
- 2) Bapak Bapak Rahman Wahyudi, S.Psi. selaku Kaur Danarta Kelurahan Sendangmulyo.

7. Metode analisis data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden baik secara tertulis maupun lisan dan dalam perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Dalam analisis ini digunakan metode berpikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan

proses awal yang khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir dengan suatu kesimpulan (pengetahuan baru) berupa asas umum.⁴

H. SISTEMATIKA SKRIPSI

Sistematika penulisan skripsi merupakan isi dari penulisan skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I berisi :

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Keaslian Penelitian
- F. Batasan Konsep
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penelitian

BAB II : PEMBAHASAN

Bab II berisi :

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa untuk Pertanian Di Kecamatan Minggir Kabupaten Sleman.

BAB III : PENUTUP

Bab III berisi :

- A. Kesimpulan
- B. Saran

⁴ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal 10