

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.¹ Indonesia merupakan negara dengan sistem pertanian dan tanah merupakan lahan penghidupan. Tanah merupakan aset utama pembangunan Indonesia, penggunaan lahan juga harus dimaksimalkan oleh negara. Tanah merupakan salah satu elemen pendukung pembangunan negara ini, untuk dapat terlaksananya pembangunan perlu dilakukan penyelesaian proses mulai dari pengadaan tanah hingga pembangunan gedung di atas tanah tersebut.

Dalam Pasal 33 ayat (3) hakekatnya “Bumi, air, dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Atas dasar dari ketentuan tersebut, dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak menguasai dari negara memberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;

¹ K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, hlm. 7.

menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa kepemilikan tanah adalah milik seluruh warga negara Indonesia, dan negara hanya diberikan kewenangan administratif artinya sebatas mengatur sesuatu atau suatu negara kepemilikannya ada pada rakyat Indonesia secara keseluruhan. Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria kepemilikan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hal ini berarti, bahwa dengan dikuasainya bumi, air, dan kekayaan alam oleh Negara, pemerataan atas hasil-hasil pengelolaan terhadap bumi, air, dan kekayaan alam ini dapat tercapai.²

Hukum Agraria merupakan suatu kelompok dari berbagai bidang hukum, yaitu Hukum Tanah, Hukum Air, Hukum Pertambangan, Hukum Perikanan dan Hukum yang mengatur penguasaan (unsur-unsur tertentu dari) ruang angkasa.³ Agraria merupakan salah satu aspek fundamental dalam pembangunan suatu negara, terutama di Indonesia yang memiliki struktur ekonomi berbasis agraris. Kata agraria berasal dari *akker* (Belanda), *agros* (Yunani) berarti tanah pertanian. *Agger* (Latin) berarti tanah atau sebidang

² Hasni, 2008, *Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH)*, Rajawali Pers, hlm.14-15.

³ Boedi Harsono, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbitan Djambatan, hlm. 5-6.

tanah, *agrarius* (Latin) berarti perladangan, persawahan, pertanian, agrarian (Inggris) berarti tanah untuk pertanian.⁴ Aspek agraria di Indonesia diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang disebut dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut diketahui bahwa Indonesia merupakan negara yang memiliki corak agraris, yang bumi, air, dan ruang angkasanya merupakan bagian dari karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki fungsi yang sangat penting untuk membangun negara yang adil dan makmur⁵.

Pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai dasar hukum utama dalam pengelolaan tanah dan sumber daya alam. Dengan adanya UUPA ini, maka hilanglah “dualisme” dan terciptalah suatu kesatuan hukum (unifikasi) di bidang Hukum Agraria negara kita.⁶ Dalam implementasinya, sistem agraria di Indonesia masih menghadapi berbagai permasalahan, seperti ketimpangan kepemilikan tanah, sengketa agraria, serta alih fungsi lahan yang tidak terkendali. Ketimpangan kepemilikan tanah terlihat dari dominasi lahan oleh korporasi besar, sementara masyarakat kecil, termasuk petani dan masyarakat adat, sering kali kesulitan mendapatkan akses terhadap tanah. Selain itu, konflik agraria kerap terjadi akibat tumpang-tindih hak kepemilikan

⁴ M. Arba, 2021, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, hlm. 1.

⁵ Maria S.W, 2016, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 45

⁶ K. Wantjik Saleh, 1982, *op. cit*, hlm. 9.

dan klaim tanah adat yang belum mendapatkan kepastian hukum yang memadai.

Pembagian kekuasaan atau otonomi daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, menjalankan prinsip otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Otonomi ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola urusan pemerintahan dan aset sesuai kebutuhan lokal. Kabupaten Bantul telah mendelegasikan wewenang kekuasaan mencakup peran eksekutif oleh Bupati dan perangkat daerah serta legislatif oleh DPRD Kabupaten. Setiap daerah di bawah kabupaten, seperti kalurahan (setingkat desa) juga memiliki aturan dan wewenang tersendiri dalam mengelola asetnya, salah satunya adalah Tanah Kas Kalurahan. Tanah Kas Kalurahan merupakan aset desa yang memiliki nilai ekonomis tinggi dan dapat dilakukan melalui penyewaan, kerja sama pemanfaatan lahan, atau dijadikan lokasi pembangunan usaha produktif. Tentunya dengan tetap mengacu pada peraturan daerah dan prinsip-prinsip tata Kelola yang baik. Pemanfaatan tanah ini secara optimal memungkinkan desa untuk meningkatkan pendapatan dan mendukung program pemberdayaan masyarakat secara mandiri.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta Pasal 1 ayat (1) – (3), Daerah Istimewa Yogyakarta adalah provinsi yang mempunyai keistimewaan dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Keistimewaan yang dimiliki oleh Daerah Istimewa

Yogyakarta merupakan keistimewaan kedudukan hukum berdasarkan sejarah dan hak asal-usul menurut Undang-Undang Dasar Negara republik Indonesia Tahun 1945 untuk mengatur dan mengurus kewenangan istimewa. Kewenangan Istimewa adalah wewenang tambahan tertentu yang dimiliki Daerah Istimewa Yogyakarta selain wewenang sebagaimana ditentukan dalam undang-undang tentang pemerintahan daerah. Maka segala kepentingan yang menyangkut Daerah Istimewa Yogyakarta dipimpin oleh Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat dan Kadipaten Pakualaman selaku perangkat pemerintahan.

Pasal 32 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta mengatur mengenai penyelenggaraan kewenangan pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf d, Kasultanan dan Kadipaten dengan Undang-Undang ini dinyatakan sebagai badan hukum. Kasultanan sebagai badan hukum merupakan subjek hak yang mempunyai hak milik atas tanah Kasultanan. Kadipaten sebagai badan hukum merupakan subjek hak yang mempunyai hak milik atas tanah Kadipaten. Tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi tanah keprabon dan tanah bukan keprabon yang terdapat di seluruh kabupaten/ kota dalam wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kasultanan dan Kadipaten berwenang mengelola pemanfaatan tanah Kasultanan ditujukan untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten harus mendapatkan izin oleh Kasultanan untuk tanah Kasultanan (*sultan ground*) sedangkan Kadipaten untuk tanah Kadipaten

(*pakualaman ground*). Tanah Kalurahan adalah Tanah Bukan Keprabon atau *Dede Keprabon* yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Kalurahan berdasarkan hak *Anggaduh*, yang jenisnya terdiri dari tanah kas kalurahan, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Pasal 2 ayat (1), dan (2) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 ruang lingkup peraturan gubernur ini yaitu pemanfaatan Tanah Kalurahan meliputi perlindungan, penggunaan, dan penggunaan tanah kalurahan untuk kepentingan umum. Tanah kalurahan dapat di peruntukkan untuk tanah kas desa, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum.

Amanat Pasal 37 ayat (2) Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten perlu diubah untuk memenuhi kebutuhan hukum dalam penyelenggaraan Tanah Kalurahan. Berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang dimaksud, ditetapkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Tanah Kalurahan adalah Tanah Bukan Keprabon atau *Dede Keprabon* yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Kalurahan berdasarkan hak *Anggaduh*, yang jenisnya terdiri dari tanah kas kalurahan, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1), dan (2) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 ruang lingkup peraturan gubernur ini yaitu pemanfaatan Tanah Kalurahan meliputi perlindungan, penggunaan, dan

penggunaan tanah kalurahan untuk kepentingan umum. Tanah kalurahan dapat di peruntukkan untuk tanah kas desa, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum.

Tanah Kas Kalurahan merupakan bagian dari Tanah Kalurahan yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa. Tanah Kas Kalurahan merupakan aset vital bagi pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat di Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara historis, tanah ini berfungsi sebagai sumber pendapatan asli desa untuk mendukung program pengentasan kemiskinan dan pelayanan publik. Namun, pengelolaannya sering kali tidak optimal, bahkan rentan disalahgunakan untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu. Bentuk pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan, baik untuk kepentingan pertanian, perumahan, fasilitas umum, maupun kerja sama komersial, harus mendapatkan izin dan persetujuan dari Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. Kebijakan ini bertujuan untuk menjaga kelestarian fungsi tanah, memastikan keadilan pemanfaatan, serta mencegah alih fungsi yang tidak sesuai dengan nilai-nilai budaya dan kearifan lokal.

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan mengatur bahwa peruntukan Tanah Kas Kalurahan difokuskan untuk mendukung kesejahteraan masyarakat, khususnya kelompok miskin dan pengangguran di wilayah setempat. Peruntukan Tanah Kas Kalurahan dapat dimanfaatkan untuk pertanian dan usaha produktif serta kepentingan sosial dan kebudayaan. Larangan pemanfaatan dalam Peraturan Gubernur ini secara tegas melarang penggunaan

Tanah Kalurahan untuk hunian pribadi, vila, *homestay*, *guest house*, hotel, rumah toko, dan bangunan bawah tanah (*basement*) serta kegiatan pertambangan. Pengecualian diberikan untuk instansi pemerintah yang dapat menggunakan tanah kalurahan untuk asrama dan/atau rumah susun bagi pemukiman masyarakat berpenghasilan rendah. Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki keistimewaan tersendiri berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, yang memberikan kewenangan khusus kepada pemerintah daerah dalam hal pengelolaan pertanahan. Tanah Kas Kalurahan di Daerah Istimewa Yogyakarta umumnya merupakan bagian dari tanah Sultan Ground (SG) atau Pakualaman Ground (PAG), yang hak pakainya diberikan kepada kalurahan.

Pengelolaan Tanah Kas Kalurahan diatur dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan merupakan respons terhadap dinamika pemanfaatan tanah kas kalurahan yang dalam praktiknya mengalami berbagai penyimpangan dari prinsip dasar keistimewaan dan berkepihakan terhadap masyarakat. Peraturan Gubernur ini mempertegas arah kebijakan agar pemanfaatan tanah kas kalurahan benar-benar digunakan demi kesejahteraan masyarakat, terutama kelompok rentan seperti masyarakat miskin dan pengangguran. Sebelum diterbitkan peraturan ini, banyak tanah yang dipergunakan sebagai hunian pribadi, vila, *homestay*, *guest house*, hotel, rumah toko yang bertentangan dengan Keistimewaannya. Upaya yang terdapat pada peraturan gubernur ini

mengoreksi praktik tersebut dengan memberikan batasan tegas, seperti larangan.

Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan di Daerah Istimewa Yogyakarta telah dilaksanakan pada beberapa bidang tanah, salah satunya bidang tanah yang terletak di Padukuhan Gabusan, desa Timbulharjo, kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul. Dari pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Kalurahan Timbulharjo pada Desember 2023 ditemukan 185 bangunan yang berdiri di atas lahan tersebut, yang terbagi dalam beberapa blok dan Sebagian digunakan sebagai tempat tinggal permanen oleh warga.⁷

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan di atas yaitu apakah penggunaan Tanah Kas Kalurahan untuk rumah di Kalurahan Timbulharjo, Kapanewon Sewon, Kabupaten Bantul sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penggunaan Tanah Kas Kalurahan untuk rumah di Kalurahan Timbulharjo, Kapanewon Sewon, Kabupaten Bantul sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024.

⁷ <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/07/14/511/1141829/masih-dipakai-untuk-hunian-begini-reaksi-bupati-soal-tanah-kas-desa-di-utara-pasar-gabusan>, diakses pada tanggal 20 april 2025

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk memperkaya kajian ilmu hukum, khususnya dalam bidang Hukum Pertanahan terkait pelaksanaan pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah Daerah (Pemda Daerah Istimewa Yogyakarta, Pemerintah Kabupaten Bantul, dan Pemerintah Kalurahan)

Hasil penelitian ini diharapkan agar berguna untuk bahan evaluasi kebijakan, memberikan rekomendasi tata Kelola, mendorong transparansi dan akuntabilitas, serta meingkatkan kesejahteraan masyarakat dan mendukung perencanaan pembangunan daerah.

- b. Bagi Masyarakat Kalurahan Timbulharjo pada umumnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan agar berguna untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang aset Kalurahan Timbulharjo, mendorong partisipasi dalam pengawasan dan pengelolaan, serta mencegah konflik dan penyalahgunaan tanah kalurahan.

- c. Bagi Masyarakat yang memanfaatkan Tanah Kas Kalurahan pada khususnya

Hasil dari penelitian ini diharapkan agar berguna untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang memanfaatkan aset

kalurahan, mendorong partisipasi dalam pengawasan dan pengelolaan, serta mencegah konflik dan penyalahgunaan tanah kalurahan.

E. Keaslian Penelitian

Skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan Untuk Rumah Tinggal Di Dusun Gabusan, Kalurahan Timbulharjo, Kapanewon Sewon, Kabupaten Bantul Dengan Berlakunya Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024” dalam proposal ini merupakan asli, maka saya akan melampirkan beberapa skripsi dan penelitian sebagai pembanding dengan penelitian saya yaitu:

1. a. Judul Skripsi : Pelaksanaan Pengelolaan Tanah Kas Desa Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 di Kabupaten Bantul
- b. Nama : Pius Diones Dwi Nugroho
- c. Program Studi : Ilmu Hukum
- d. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- e. Tahun : 2024
- f. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa di Kapanewon Pandak Kabupaten Bantul?
- g. Hasil penelitian : Sebagian besar pelaksanaan dan pengelolaan tanah kas desa di Kabupaten Bantul, terutama di setiap kelurahan, dilakukan di sektor pertanian dan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Kepala desa bersama Jagabaya terus berupaya meningkatkan pelaksanaan dan pengelolaan tanah kas desa melalui berbagai kegiatan yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan asli desa sebagai penunjang penyelenggaraan pemerintahan desa dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

h. Perbedaan penelitian : Perbedaan penelitian terletak pada dasar hukum yang dipergunakan. Peneliti diatas memfokuskan pada Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017, sedangkan peneliti memfokuskan pada Peraturan Gubernur Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

2. a. Judul Skripsi : Pemanfaatan Tanah Kas Desa Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa Untuk Tempat Tinggal di Kabupaten Klaten

b. Nama : Agnes Venza Vania Ardyaswari

c. Program Studi : Ilmu Hukum

d. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

- e. Tahun : 2024
- f. Rumusan Masalah : Bagaimana pemanfaatan tanah kas desa berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk tempat tinggal di Kabupaten Sleman?
- g. Hasil Penelitian : Di Kalurahan Candibangun, Kabupaten Sleman ditemukan pelanggaran pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak swasta yang membangun tempat tinggal untuk investasi. Pembangunan ini melanggar Pasal 59 huruf c Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah. Pelanggaran ini menunjukkan kurangnya kehati-hatian dan lemahnya pengawasan, sehingga terjadi penyalahgunaan yang merugikan banyak pihak. Selain itu, pemerintah desa dinilai kurang memahami aturan karena terbukti tidak mematuhi ketentuan yang berlaku. Dalam penelitian ini, penulis menghadapi berbagai hambatan seperti kesulitan komunikasi dengan pihak kalurahan karena lokasi yang jauh, belum adanya wawancara dengan pihak kalurahan, keterbatasan biaya, serta kesulitan

memperoleh data dari responden yang enggan mengungkapkan identitas. Kurangnya data juga disebabkan oleh masih berlangsungnya proses hukum terkait tanah tersebut.

h. Perbedaan Penelitian : Perbedaan penelitian terletak pada fokus penelitian. Peneliti Agnes Venza memfokuskan pada pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Candi Bangun, Kabupaten Sleman sedangkan peneliti memfokuskan penelitian tentang Tanah Kalurahan di Kalurahan Timbulharjo, Kepanewon Sewon, Kabupaten Bantul.

3. a. Judul Skripsi : Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Untuk Rumah Tinggal Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa di Desa Caturtunggal, Kepanewon Depok, Kabupaten Sleman

b. Nama : Yosephine Sekar Ayu Kinantiningtyas

c. Program Studi : Ilmu Hukum

d. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

e. Tahun : 2023

- f. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa untuk rumah tinggal berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang pemanfaatan Tanah Desa di Desa Caturtunggal, Kepanewon Depok, Sleman?
- g. Hasil Penelitian : Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk rumah tinggal sewa di Dusun Mrican dan Dusun Santren, Desa Caturtunggal, tidak sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, khususnya Pasal 59 huruf c yang melarang penggunaan tanah desa untuk rumah tinggal. Namun, secara historis, praktik sewa rumah tinggal di wilayah tersebut sudah berlangsung sejak tahun 1970-an dan diwariskan secara turun-temurun. Kondisi ini menyulitkan untuk melakukan pengusuran terhadap penyewa yang sudah menetap lama. Selain itu, sebelum peraturan tersebut diberlakukan, belum ada regulasi khusus yang mengatur sewa tanah kas desa untuk rumah tinggal yang sudah berlangsung sejak dahulu.
- h. Perbedaan Penelitian : Yosephine meneliti tentang pemanfaatan tanah kas desa untuk rumah tinggal di Desa Caturtunggal

sedangkan peneliti akan meneliti tentang pemanfaatan tanah kas kalurahan di Kalurahan Timbulharjo, Kabupaten Bantul.

F. Batasan Konsep

1. Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya) (Kamus Besar Bahasa Indonesia).
2. Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah bentuk fisik penggunaan tanahnya. (Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah).
3. Tanah Kas Kalurahan adalah bagian dari Tanah Kalurahan yang digunakan untuk menunjang penyeleggaraan Pemerintahan Kalurahan. (Peraturan Gubnernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024).
4. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris berfokus pada bagaimana fenomena hukum yang terjadi di masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

- a. Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber melalui wawancara mengenai pelaksanaan pemanfaatan tanah kas kalurahan untuk rumah tinggal di Dusun Gabusan, Kalurahan Timbulharjo, Kepanewon Sewon, Kabupaten Bantul.
- b. Data sekunder merupakan bahan hukum yang tidak memiliki daya memikat bagi subjek hukum, berisikan atau terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
 - 1) Bahan hukum primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
 - b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
 - e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

- f) Peraturan Gubernur Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan

2) Bahan hukum sekunder:

- a) Jurnal, buku, dan serta literatur yang bersangkutan dengan objek penelitian penulis yang berarti berkaitan dengan Tanah Kalurahan dan/ atau Tanah Kas Kalurahan.
- b) Informasi dari responden yang telah diperoleh dan dikumpulkan oleh peneliti, informasi dari responden berisikan informasi yang berkaitan dengan objek penelitian peneliti yaitu tentang Tanah Kalurahan dan/atau Tanah Kas Kalurahan.

3. Cara Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diambil melalui dengan kuesioner dan wawancara. Penyebaran kuesioner ditujukan kepada para pemilik rumah yang pendirian rumahnya di atas Tanah Kas Kalurahan. Kegiatan wawancara dilakukan dengan Kepala Administrasi Organisasi Tata Laksana Kalurahan Timbulharjo dan Kepala Seksi Pemanfaatan Tanah Dinas Pertanahan dan Tata Ruang.

b. Data Sekunder

Untuk memperoleh data sekunder dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Bantul, Kepanewon Sewon, Kalurahan Timbulharjo. Kabupaten Bantul terdiri atas 17 kepanewon. Dari 17 kepanewon yang ada, diambil 1 kepanewon secara *purposive*, yaitu Kepanewon Sewon. Kepanewon Sewon terdiri dari 4 kalurahan. Dari 4 kalurahan tersebut, dipilih 1 kalurahan secara *purposive* yaitu Kalurahan Timbulharjo. Hal ini dikarenakan di Kepanewon Sewon, Kalurahan Timbulharjo terdapat ketidaksesuaian pelaksanaan pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan yang akan di teliti.

5. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari atas objek/subjek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁸ Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik rumah yang berdiri di Tanah Kas Kalurahan di Dusun Gabusan, Kalurahan Timbulharjo yang berjumlah 10 orang.

6. Responden

Responden adalah orang yang memberikan tanggapan atau jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh peneliti, baik secara tertulis maupun lisan⁹. Responden dalam penelitian ini adalah para pemilik

⁸ Sugiyono, 2019, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 126.

⁹ Suharsimi Arikunto, 2010, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, hlm. 194

rumah yang ada di atas Tanah Kas Kalurahan di Kalurahan Timbulharjo yang berjumlah 10 orang.

7. Narasumber

Narasumber atau informan adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian.¹⁰ Narasumber dalam penelitian ini adalah Kepala Administrasi Organisasi Tata Laksana Kalurahan Timbulharjo yakni Ibu Hesti Hapsari dan Kepala Seksi Pemanfaatan Tanah Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul yakni Bapak Budi Antoro.

8. Metodologi Analisis Data

Metodologi analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Analisis data kualitatif adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data¹¹. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif-analitis, karena fokus utama penelitian ini adalah menggambarkan dan menganalisis fakta hukum yang terjadi di lapangan secara sistematis dan menyeluruh berdasarkan data empiris serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹⁰ Lexy J Meleong, 2017, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya

¹¹ Lexy J Meleong, 2017, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya

H. Sistematika Skripsi

Sistematika penulisan skripsi merupakan rencana penulisan skripsi:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Rumah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Tinjauan tentang Tanah Kalurahan Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024, dan hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab penutup terdiri dari Simpulan dan Saran.