# BAB 1
# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sumber daya alam yang sangat penting mempunyai peranan strategis dalam pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pernyataan ini menggambarkan prinsip kedaulatan negara atas sumber daya alam sekaligus tanggung jawab negara untuk memastikan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah dilakukan dengan tujuan sebesar-besarnya demi kesejahteraan rakyat. Landasan konstitusional ini menjadi dasar bagi kebijakan pengelolaan tanah yang menempatkan kepentingan sosial di atas kepentingan individu.

Pasal 6 UUPA secara tegas menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Hal ini berarti bahwa hak atas tanah bukan hanya sekadar hak milik pribadi, tetapi juga harus dipergunakan dengan memperhatikan kepentingan masyarakat dan negara secara luas. Konsep fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan keberadaan Tanah Kas Kalurahan (TKK). Sebagai aset milik kalurahan yang diperuntukkan bagi kepentingan penyelenggaraan pemerintahan dan kesejahteraan masyarakat, Tanah Kas Kalurahan pada hakikatnya merupakan perwujudan nyata dari prinsip fungsi sosial tanah. Pemanfaatan tanah tersebut tidak

boleh diarahkan semata-mata untuk kepentingan individu atau kelompok tertentu, melainkan harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat kalurahan secara keseluruhan.[1] Oleh karena itu, pengelolaan Tanah Kas Kalurahan harus dilakukan secara transparan, produktif, dan sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Setiap bentuk pemanfaatan yang menyimpang dari tujuan tersebut, seperti penggunaan untuk kepentingan pribadi, penguasaan tanpa izin, atau pemanfaatan yang mengabaikan kepentingan masyarakat, merupakan tindakan yang bertentangan dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan UUPA.[2] Dengan demikian, keberadaan Tanah Kas Kalurahan tidak hanya memiliki nilai ekonomis sebagai sumber pendapatan kalurahan, tetapi juga memiliki fungsi sosial yang harus dijaga dan dikelola untuk mendukung pembangunan, pelayanan publik, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.[3]

Tata ruang dan pertanahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tergolong urusan keistimewaan yang diatur secara khusus melalui Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Tanah kas Kalurahan merupakan aset yang melekat pada kalurahan sebagai entitas hukum dan sosial. Tanah kas kalurahan bukan hanya sebatas tanah fisik, tetapi juga merupakan modal sosial yang berfungsi sebagai sumber pendapatan dan pemberdayaan masyarakat kalurahan melalui pengelolaan yang berlandaskan hukum adat dan norma sosial

---

[1] Boedi Harsono, 2008, Jakarta, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, hlm. 298.
[2] Urip Santoso,2009, Jakarta, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana,, hlm. 83.
[3] Lieke Lianadevi Tukgali, 2010, Jakarta, *Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Kertasputih Communication, hlm. 26.

setempat.[4] Khusus mengenai tanah kas kalurahan Pemerintah DIY yang mana tujuannya diperuntukan kalurahan guna peningkatan kesejahteraan masyarakat perlu dilakukan pengaturan mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas kalurahan.[5]

Tanah Kas Kalurahan merupakan salah satu bentuk dari tanah kalurahan yang menjadi aset dan kekayaan milik kalurahan. Tanah kalurahan pada dasarnya mencakup seluruh tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh kalurahan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan, serta pemberdayaan masyarakat. Di antara berbagai jenis tanah kalurahan tersebut, Tanah Kas Kalurahan memiliki fungsi yang sangat penting karena dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan kalurahan dan sarana untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanah Kas Kalurahan tidak dapat dipisahkan dari konsep tanah kalurahan, sebab keduanya memiliki hubungan sebagai bagian dan keseluruhan, di mana Tanah Kas Kalurahan merupakan salah satu aset utama yang dikelola oleh pemerintah kalurahan. Pengelolaan Tanah Kas Kalurahan harus dilakukan secara tertib, transparan, dan sesuai dengan peruntukannya agar dapat memberikan manfaat bagi penyelenggaraan pemerintahan kalurahan serta kepentingan masyarakat secara luas.Dalam pengelolaan Tanah Kas Kalurahan, masyarakat dapat diberikan hak untuk memanfaatkan tanah melalui mekanisme hak anggaduh. Tanah kas kalurahan menurut Pasal 1 angka 4 Pergub DIY No 24 Tahun

---

[4] Sekarningrum, 2019, Yogyakarta, *Hukum Adat dan Pengelolaan Tanah Kas Desa di Indonesia*, Pustaka Hukum, hlm. 82.

[5] Widjaja, H.A.W., 2003, Jakarta, *Otonomi Desa Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, Raja Grafindo Persada, hlm. 164.

2024 merupakan bagian dari Tanah Kalurahan yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten dan dikelola oleh pemerintah kalurahan berdasarkan hak Anggaduh.

Hak anggaduh merupakan hak untuk menggunakan dan mengusahakan tanah milik kalurahan dengan tetap mengakui bahwa hak penguasaan atas tanah tersebut berada pada kalurahan sebagai pemegang hak asal tanah desa. Pemberian hak anggaduh pada Tanah Kas Kalurahan merupakan bentuk pemanfaatan aset kalurahan yang bertujuan mendukung kesejahteraan masyarakat tanpa menghilangkan status tanah sebagai kekayaan milik kalurahan. Oleh karena itu, pemegang hak anggaduh hanya memperoleh hak untuk menggunakan dan menikmati hasil tanah sesuai ketentuan yang berlaku, bukan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Hak anggaduh pada Tanah Kas Kalurahan juga mencerminkan pelaksanaan fungsi sosial tanah, karena pemanfaatan tanah desa tidak hanya ditujukan untuk meningkatkan pendapatan kalurahan, tetapi juga untuk memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat yang mengusahakannya. Dengan demikian, terdapat keseimbangan antara kepentingan kalurahan sebagai pemilik aset dan kepentingan masyarakat sebagai pengguna tanah.

Tanah kas kalurahan mempunyai karakteristik khusus yang membedakannya dari jenis hak atas tanah lain, seperti hak milik individu. Hal tersebut mencerminkan hubungan kolektif yang erat antara tata kelola tanah dengan sistem pemerintahan desa dan hak adat yang berlaku sehingga tanah kas kalurahan lebih diarahkan pada fungsi pelayanan sosial dan ekonomi untuk kepentingan bersama.[6] Tanah ini merupakan bagian dari warisan budaya yang memiliki nilai

[6] Maria S. W. Sumardjono., 2005, Yogyakarta, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi,* Gadjah Mada University Press, hlm. 121.

historis dan kultural yang tinggi sehingga harus dijaga dan dimanfaatkan sesuai dengan nilai-nilai adat dan tradisi yang berlaku secara turun-temurun.[7]

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024, pengelolaan tanah kas kalurahan harus dilakukan secara tertib, transparan, dan akuntabel dengan tujuan untuk menunjang pembangunan sosial, budaya, dan ekonomi desa. Pemanfaatan tanah kas kalurahan harus mempertimbangkan hak asal-usul, kearifan lokal, dan peraturan desa yang berlaku agar tanah tersebut berfungsi secara optimal untuk kesejahteraan masyarakat desa dan tidak dialihkan menjadi hak milik pribadi. Pengelolaan ini meliputi pemanfaatan langsung, penyewaan, dan kerja sama dengan pengelola lain sesuai ketentuan yang diatur dalam pergub. Tanah kas kalurahan bukan hanya aset ekonomi tetapi juga aset sosial dan budaya yang mendukung keberlanjutan masyarakat kalurahan sebagai komunitas adat yang mandiri dan berdaya.[8] Sebagai aset milik kalurahan, tanah kas kalurahan dikelola secara produktif untuk menghasilkan pendapatan yang dapat memperkuat keuangan kalurahan tanpa bergantung pada dana dari pemerintah pusat atau daerah.[9]

Kewenangan pengelolaan tanah kas kalurahan berada di tangan pemerintah kalurahan. Dalam pengelolaannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengelolaan tanah kas kelurahan harus memperhatikan aspek keterbukaan, transparansi, dan keadilan sosial agar manfaat ekonomi dapat

---

[7] Brahmasari, I.A., 2021, Surabaya, *Kedudukan Hukum Tanah Kas Desa dalam Sistem Hukum Tanah Nasional*, Universitas Airlangga Press, hlm. 45.
[8] Tri Idawijayanti, 2023, Yogyakarta, *Pengelolaan Tanah Kas Desa: Studi Bangun Guna Serah di Desa*, Pustaka Lawassa, hlm. 101.
[9] Agnes., 2023, "Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Kas Desa dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa di DIY" Jurnal Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, hlm. 17.

langsung dirasakan oleh masyarakat desa. Dengan pengelolaan yang tepat, tanah kas kalurahan tidak hanya menjadi aset ekonomi, tetapi juga wadah pelestarian nilai budaya dan sosial desa yang mendukung ketahanan dan kemandirian desa.[10] Dengan demikian, Pengelolaan tanah kas kalurahan yang dilakukan pemerintah kalurahan merupakan salah satu kontribusi bagi pembangunan desa dan peningkatankesejahteraan masyarakat.[11] Tanah kas kelurahan dapat membantu kemajuan infrastruktur desa dengan pertambahan nilai ekonomi yang desa dapatkan dari hasil tanah kas kalurahan.

Tanah kas kalurahan tidak dapat dilepaskan, dialihkan, atau digunakan untuk kepentingan pribadi tanpa izin resmi dari pemerintah daerah dan pihak pemberi hak asal tanah, kecuali untuk keperluan kepentingan umum seperti pembangunan jalan, fasilitas umum, atau kegiatan sosial lainnya yang mendukung pembangunan desa secara berkelanjutan. [12] Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga agar tanah kas kalurahan tetap menjadi aset kalurahan yang berfungsi sebagai sumber daya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat secara luas dan bukan untuk kepemilikan pribadi atau pengalihan fungsi secara sembarangan.

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 telah secara tegas menetapkan batasan dan larangan dalam pemanfaatan tanah kas kalurahan, termasuk larangan penggunaan untuk rumah tinggal atau kepentingan

---

[10] Dwi Novianto, ., 2017, Yogyakarta*, Pengelolaan Tanah Kas Desa,* Deepublish, hlm. 45.
[11] Tegar Sakti Pamana Petisa, 2023, Yogyakarta*, Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kalurahan,* Universitas Gadjah Mada Press, hlm. 46.
[12] Muhammad Mu'iz., 2020, Jakarta, *Pengelolaan Keuangan dan Aset Desa*, Bumi Aksara, hlm. 87.

privat lainnya. Dalam praktiknya masih ditemukan adanya pemanfaatan tanah kas kalurahan yang tidak sejalan dengan ketentuan tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan norma hukum tidak selalu diikuti dengan kepatuhan dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, penting untuk melihat bagaimana norma larangan tersebut dipahami dan diterapkan dalam realitas di lapangan.

Dalam Pasal 9 ayat (3) Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 secara tegas melarang penggunaan tanah kas kalurahan untuk rumah tinggal. Peristiwa pengalihan fungsi tanah kas kalurahan yang terjadi di wilayah Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, yang digunakan untuk pembangunan hunian Shankara Hills, menimbulkan permasalahan serius karena tanah kas Kalurahan seharusnya diperuntukkan untuk kepentingan sosial, ekonomi, dan kesejahteraan masyarakat desa secara luas, bukan untuk kepemilikan atau pengalihan pribadi.

Kasus Shankara Hills menunjukkan bahwa dalam praktiknya masih terdapat perbedaan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan pelaksanaan di lapangan. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kurangnya pemahaman masyarakat mengenai aturan pemanfaatan tanah kalurahan, lemahnya pengawasan dari pihak pemerintah, maupun adanya kepentingan tertentu yang mempengaruhi proses pemanfaatan tanah tersebut.[13] Terjadinya pembangunan perumahan di atas tanah kas kalurahan tersebut tidak hanya berpotensi merugikan pemerintah kalurahan sebagai pengelola aset desa, tetapi juga menimbulkan kerugian bagi

[13] Maria S. W. Sumardjono, 2025, "Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 12, no. 3, hlm.345

masyarakat yang telah membeli rumah di kawasan tersebut. Dalam perspektif hukum pertanahan, konflik pemanfaatan tanah sering muncul akibat ketidaksesuaian antara peruntukan tanah dengan praktik pemanfaatannya di lapangan. Sebagaimana dikemukakan bahwa fungsi sosial hak milik atas tanah menuntut agar penggunaan tanah memperhatikan kepentingan masyarakat sehingga tidak menimbulkan konflik maupun kerugian bagi pihak lain.[14]

Perbedaan antara ketentuan hukum dan praktik yang terjadi tidak hanya menunjukkan adanya pelanggaran, tetapi juga mengindikasikan adanya faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya ketidaksesuaian tersebut. Faktor-faktor ini dapat berupa aspek administratif, pemahaman hukum para pihak, maupun dinamika kepentingan ekonomi yang berkembang di masyarakat. Dalam perspektif hukum empiris, kondisi ini menjadi penting untuk dianalisis guna memahami sejauh mana norma hukum benar-benar berfungsi dalam mengatur perilaku masyarakat.

Penelitian ini tidak berfokus pada analisis perbandingan antara ketentuan normatif yang mengatur larangan pemanfaatan tanah kas kalurahan dengan realitas yang terjadi di lapangan. Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai kesenjangan antara hukum dan praktik, serta menjadi dasar evaluasi terhadap efektivitas norma hukum dalam mengatur pemanfaatan tanah kas kalurahan.

[14] Sri Khayati, 2022, "Perlindungan Hukum Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik atas Tanah," *Arus Jurnal Sosial dan Humaniora* 2, no. 2, hlm.118.

Berdasarkan permasalahan tersebut peneliti tertarik mengambil penelitian terkait “Implementasi Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan: Studi Kasus Pembangunan Perumahan Shankara Hills Di Atas Tanah Kalurahan Condongcatur Sleman”, mengingat pentingnya tanah kas kalurahan bagi manyarakat desa tersebut. Tanah kas kalurahan merupakan salah satu sumber pendapatan desa demi kesejahteraan dan Pembangunan desa.

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan penelitian adalah berikut :

Bagaimana pelaksanaan pemanfaatan tanah kas kalurahan untuk pembangunan perumahan dalam kasus Shankara Hills di Kalurahan Condongcatur berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pemanfaatan tanah kas kalurahan untuk pembangunan perumahan dalam kasus Shankara Hills di Kalurahan Condongcatur berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024. Penelitian ini mengkaji bagaimana Peraturan Gubernur tersebut diterapkan secara nyata dalam pengelolaan tanah kas kalurahan di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dalam studi kasus ini, fokus penelitian adalah pada penyalahgunaan penmanfaatan tanah kalurahan dengan adanya penjualan tanah kas kalurahan di

Condongcatur, Sleman, yang dialih fungsikan menjadi perumahan komersil. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perbandingan antara ketentuan normatif dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024, khususnya terkait larangan pemanfaatan tanah kas kalurahan, dengan realitas pemanfaatan yang terjadi dalam kasus pembangunan Perumahan Shankara Hills di Kalurahan Condongcatur, Sleman. Penelitian ini bertujuan untuk menilai tingkat kesesuaian antara norma hukum dan praktik di lapangan, serta mengidentifikasi bentuk-bentuk ketidaksesuaian yang terjadi sebagai bagian dari kajian hukum empiris.

## D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini sangat diharapkan dapat menjadi berguna dan memberikan manfaat secara teoritis dan praktis.

### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat bagi perkembangan Ilmu hukum pada umumnya, khususnya di salam bidang hukum pertanahan.

### 2.Manfaat praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi pihak-pihak terkait yang berhubungan dengan isu hukum yaitu :

a. Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan dapat memperbanyak wawasan dan memperoleh ilmu perngetahuan dan memahami lebih dalam mengenai implementasi Peraturan Gubernur nomor 24 Tahun 2024 tentang

Pemanfaatan Tanah Desa, serta mengetahui peruntukan tanah kas kalurahan.

b.Bagi Penulis

Sebagai acuan pertimbangan untuk menambah wawasan pengetahuan perihal masalah hukum khususnya tentang Pemanfaatan Tanah Desa serta Tanah kas kalurahan.

c. .Bagi Masyarakat

Agar dapat memberikan wawasan dan pemahaman kepada masyarakat tentang bagaimana seharusnya penggunaan Tanah kas kalurahan dan pemanfaatan nya yang benar bagi Kalurahan dan Masyarakat Kalurahan.

**E. Keaslian Penelitian**

Penelitian dengan judul ”Implementasi Peraturan Gubernur Diy Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan: Studi Kasus Pembangunan Perumahan Shakara Hills Di Atas Tanah Kalurahan Condongcatur Sleman” merupakan karya asli dan bukan merupakan hasil dari plagiasi. Adapun beberapa penulisan hukum yang sama dan senada dengan penelitian ini, yaitu antara lain:

1. a. Judul Skripsi : Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan Oleh Warga Masyarakat Di Kabupaten Bantul

   b. Nama : Antony Cahya Wibowo

   c. Program Studi : Ilmu Hukum

   d. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

e. Tahun : 2023

f. Rumusan Masalah : Bagaimana Pemanfaatan tanah kas desa oleh warga masyarakat di Desa Baturetno Kecamatan Banguntapan dan Desa Sitimulyo Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul?

g. Hasil Penelitian : Penelitian ini mengkaji bagaimana warga masyarakat di Desa Baturetno Kecamatan Banguntapan dan Desa Sitimulyo Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul memanfaatkan tanah kas kalurahan yang merupakan aset penting desa dan berasal dari tanah Kasultanan yang dikelola berdasarkan hak anggaduh. Tanah kas kalurahan ini menjadi sumber pendapatan asli desa (PAD) yang dapat digunakan untuk kesejahteraan masyarakat dan penyelenggaraan pemerintahan desa. Berdasarkan wawancara dan observasi di lapangan, di Kalurahan Baturetno, tanah kas kalurahan sebagian besar dimanfaatkan untuk fasilitas publik seperti Puskesmas, sekolah dasar, kantor desa, rumah budaya, dan lahan pertanian produktif. Sedangkan di Kalurahan Sitimulyo, tanah kas kalurahan dimanfaatkan untuk fasilitas umum, kawasan industri, gudang, dan objek wisata, yang memberikan kontribusi PAD terbesar bagi desa.

Penelitian menemukan bahwa pemanfaatan tanah kas kalurahan oleh warga masyarakat di dua wilayah tersebut cukup beragam, meliputi penggunaan untuk pertanian, perikanan, industri kecil, dan tempat wisata. Namun, terdapat kendala dalam pengelolaan pemanfaatan tanah kas kalurahan seperti masih adanya pemanfaatan tanah untuk rumah tinggal yang melanggar aturan Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017

yang melarang penggunaan tanah kas kalurahan untuk tempat tinggal. Pemerintah desa menghadapi kesulitan dalam menindak pelanggaran ini karena keterbatasan sumber daya dan kurangnya kesadaran warga akan aturan yang berlaku.

Pemanfaatan yang dilakukan di Kalurahan Baturetno lebih teratur dan sesuai aturan dibandingkan Kalurahan Sitimulyo. Pemerintah desa di Baturetno aktif melakukan sosialisasi, pendampingan, dan pengawasan, serta melibatkan masyarakat secara intensif sehingga pemanfaatan tanah kas kalurahan mampu memberikan manfaat sosial dan ekonomi secara maksimal. Pemerintah desa juga menjalin kerja sama dengan Dinas Pertanian dan instansi terkait untuk membantu pengelolaan serta memastikan pemanfaatan tanah tidak menyimpang dari peraturan.

Keberhasilan pemanfaatan tanah kas kalurahan sangat bergantung pada pengelolaan dan partisipasi aktif masyarakat bersama pemerintah desa. Sosialisasi dan pengawasan ketat menjadi kunci agar tanah kas kalurahan dapat dimanfaatkan secara optimal dan berkelanjutan demi kesejahteraan masyarakat desa. Pemerintah desa perlu terus memperbaiki mekanisme pengelolaan supaya aset desa ini dapat memberikan sumber pendapatan asli desa yang signifikan, mendukung pembangunan desa, dan mewujudkan tujuan sosial serta kesejahteraan masyarakat secara luas.

h. Perbedaan Penelitian : Perbedaan terletak pada lokasi tanah kas yang dipilih. Peneliti di atas memilih tanah kas desa Kalurahan Baturetno

Kabupaten Bantul, sedangkan peneliti menggunakan tanah kas kalurahan milik Kalurahan Condongcatur Kabupaten Sleman.

2. a. Judul Skripsi : Optimalisasi Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan Oleh Kepala Desa Di Kecamatan Bantul

b. Nama : Eufamia Shela Indrianasari

c. Program Studi : Ilmu Hukum

d. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

e. Tahun : 2020

f. Rumusan Masalah : a) Bagaimana pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas kalurahan yang dilakukan oleh kepala desa di Kecamatan Bantul selama ini?

b) Apa saja permasalahan yang timbul dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas kalurahan di Kecamatan Bantul?

c) Bagaimanakah upaya yang dilakukan dalam rangka mengatasi permasalahan terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas kalurahan oleh kepala desa di Kecamatan Bantul ?

g. Hasil Penelitian : Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan tanah kas kalurahan oleh kepala desa di Kecamatan Bantul sebagian besar diarahkan pada sektor pertanian. Kepala desa secara aktif melakukan berbagai kegiatan pengelolaan dan pemanfaatan untuk memaksimalkan hasil dari tanah kas kalurahan demi pendapatan desa. Selain untuk pertanian, tanah kas kalurahan juga dimanfaatkan untuk

membangun fasilitas seperti kios, gedung olahraga, sekolah, perkantoran, dan rumah sakit yang kemudian dikelola untuk penyewaan sebagai sumber PAD.

Penelitian mengungkapkan terdapat kendala dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas kalurahan. Salah satu kendala utama berasal dari masyarakat penyewa yang mengalami kesulitan membayar sewa, terutama akibat gagal panen dan biaya operasional yang tinggi. Hal ini sering kali menghambat optimalisasi pemanfaatan tanah tersebut serta menimbulkan ketidakteraturan dalam pengelolaan aset desa.

Sebagai upaya mengatasi kendala-kendala tersebut, kepala desa melakukan kerja sama dengan dinas terkait, seperti Dinas Pertanian, untuk memberikan penyuluhan dan bimbingan kepada masyarakat tani dalam mengelola lahan pertanian. Melalui komunikasi dan diskusi dengan petani dan pihak berwenang, upaya ini diharapkan dapat mengurangi masalah yang muncul dan meningkatkan hasil pemanfaatan tanah kas kalurahan secara berkelanjutan.

Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas kalurahan oleh kepala desa di Kecamatan Bantul sudah berjalan dengan baik meskipun terdapat beberapa hambatan. Kepala desa perlu terus meningkatkan inovasi dan kerja sama dengan berbagai pihak untuk menjaga keberlangsungan aset desa tersebut. Dinas terkait juga disarankan meningkatkan pengawasan dan

pendampingan agar dampak positif dari pengelolaan tanah kas kalurahan ini dapat dirasakan sebesar-besarnya oleh masyarakat desa.

h. Perbedaan Penelitian : Perbedaan terletak pada fokus pembahasan skripsi. Penulis diatas berfokus pada optimalisasi pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan oleh Kepala Desa, sedangkan peneliti berfokus pada pemanfaatan tanah kas kalurahan untuk perumahan.

3. a. Judul Skripsi : Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan / Tanah Kas Kalurahan Untuk Kafe Di Kabupaten Sleman

b. Nama : Catherine Chezia

c. Program Studi : Ilmu Hukum

d. Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

e. Tahun : 2024

f. Rumusan Masalah : apakah pemanfaatan tanah kas kalurahan / tanah kas kalurahan untuk kafe di Kabupaten Sleman telah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan dan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021-2041?

g. Hasil Penelitian : Penelitian ini menunjukkan bahwa pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan di Kalurahan Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, telah berjalan sesuai dengan ketentuan

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 dan Nomor 24 Tahun 2024 serta Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman. Pemanfaatan tanah tersebut tidak hanya bertujuan untuk peningkatan pendapatan kalurahan tetapi juga memberi kontribusi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan lapangan kerja dan sarana pembinaan ekonomi lokal. Jumlah kafe yang berdiri di atas Tanah Kas Kalurahan di wilayah penelitian sejumlah sembilan kafe dengan masa pemanfaatan rata-rata satu hingga dua tahun.

Proses perizinan pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan sudah dilaksanakan secara sistematis, mulai dari pengajuan proposal, verifikasi dokumen, sosialisasi kepada masyarakat, rapat dengan Badan Permusyawaratan Desa, hingga forum tata ruang. Meski demikian, kendala utama yang ditemukan adalah lamanya waktu proses pengajuan izin yang dapat memengaruhi minat dan kelancaran pemanfaatan. Namun, hal ini dapat diatasi dengan meningkatkan pemahaman kepada para pemanfaat mengenai setiap tahapan serta estimasi waktu yang dibutuhkan agar proses berjalan lebih efisien dan transparan.

Dalam hal pengawasan, Pemerintah Kalurahan, Kasultanan, dan Kadipaten telah melaksanakan fungsi pembinaan dan pengamanan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Inventarisasi dan sertifikasi tanah serta penegakan hukum terhadap penyimpangan pemanfaatan menjadi mekanisme penting untuk menjaga keberlanjutan dan fungsi sosial tanah kas

kalurahan. Keterlibatan masyarakat dan keterbukaan informasi menjadi faktor pendukung terciptanya pengelolaan aset yang akuntabel dan bermanfaat untuk pembangunan dan pelayanan masyarakat.

Secara keseluruhan, hasil penelitian mengindikasikan bahwa implementasi pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan untuk kafe di Maguwoharjo menunjukkan kemajuan signifikan dalam aspek tata kelola aset dan pembangunan ekonomi lokal. Meskipun terdapat beberapa hambatan administratif, prosedur perizinan dan pengelolaan telah memenuhi standar regulasi. Penelitian ini merekomendasikan perlunya peningkatan sosialisasi dan percepatan proses izin agar potensi pemanfaatan tanah dapat lebih optimal dan berkelanjutan demi kesejahteraan masyarakat kalurahan secara luas.

h. Perbedaan Penelitian : Perbedaan terletak pada jenis pemanfaatan tanah kas kalurahan yang dilakukan. Peneliti di atas menelii tanah kas kalurahan yang digunkan untuk kafe, sedaangkan peneliti meneliti tanah kas kalurahan yang digunakan untuk perumahan.

## F. Batasan Konsep

### 1. Tanah Kas Kalurahan/Tanah kas kalurahan

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, pengertian tanah kas kalurahan diatur pada Pasal 1 ayat (1) angka 9 yang menyatakan bahwa tanah kas kalurahan adalah bagian dari Tanah Kalurahan yang digunakan untuk menunjang penyelenggaraan

Pemerintahan Kalurahan. Lebih lanjut, pada Pasal 1 ayat (1) angka 4, dijelaskan bahwa tanah kalurahan adalah tanah bukan keprabon atau dede keprabon yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten dan dikelola oleh Pemerintah Kalurahan berdasarkan hak anggaduh.

**2. Perumahan Komersial**

Perumahan komersial menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah jenis perumahan yang diselenggarakan dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan. Pasal 1 ayat (3) UU No. 1 Tahun 2011 menyatakan: "Perumahan Komersial adalah perumahan yang diselenggarakan dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan."

Rumah komersial biasanya dibangun oleh pengembang dan ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pasar secara komersial melalui penjualan atau penyewaan kepada masyarakat umum. Jenis perumahan ini berbeda dengan perumahan umum yang diperuntukkan khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan biasanya memiliki berbagai tipe serta ukuran yang disesuaikan dengan daya beli masyarakat.

**3. Pemanfaatan Tanah**

Pemanfaatan tanah adalah kegiatan pendayagunaan tanah untuk memperoleh nilai tambah ekonomi, sosial, maupun manfaat lainnya tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanah tersebut. Pengertian ini mengacu pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah yang menyatakan bahwa pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya. Dengan demikian, pemanfaatan tanah dalam penelitian ini merujuk pada

pendayagunaan Tanah Kas Kalurahan melalui hak anggaduh oleh masyarakat guna memperoleh manfaat tertentu sesuai peruntukannya, dengan tetap mempertahankan status tanah sebagai aset kalurahan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris menggunakan studi kasus hukum empiris berupa perilaku hukum masyarakat. Sumber data penelitian hukum empiris tidak bertolak pada hukum positif tertulis, melainkan hasil observasi di lokasi penelitian.[15]

### 2. Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian empiris merupakan data primer dan data sekunder.

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari sumber pertama yang berada di lapangan. Data primer yang dilakukan dalam penelitian hukum ini adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden tentang obyek yang diteliti (data utama). Yakni dengan melakukan wawancara.

#### b. Data Sekunder

[15] Abdulkadir Muhammad, , 2004, Bandung, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, hlm. 40–41.

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui media perantara atau secara tidak langsung yang berupa buku, catatan, bukti yang telah ada, atau arsip baik yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum.[16] Data sekunder terdiri atas:

**1) Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

b) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

c) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tetang Pemanfaatan Tanah Kalurahan

**2) Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder terdiri dari pendapat hukum dan pendapat bukan hukum yang diperoleh dari buku, jurnal hukum maupun non hukum, hasil penelitian, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) online, internet, dokumen-dokumen tentang pemanfaatan tanah kas kalurahan baik dokumen online maupun dokumen fisik yang berasal dari pembahasan terkait.

[16] Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, Yogyakarta, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, hlm. 156.

**3. Metode Pengumpulan Data**

**a. Wawancara**

Wawancara yaitu proses komunikasi guna memperoleh data yang diperlukan dengan melakukan tanya jawab secara lisan. Wawancara dilakukan dengan memberikan daftar pertanyaan terbuka terhadap narasumber dari Kalurahan Condong catur, Dinas Tata Ruang Kabupaten Sleman, dan Pembeli Tanah kas kalurahan untuk Perumahan.

**b. Studi Kepustakaan**

Dilakukan dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Studi kepustakaan dilakukan untuk menunjang wawancara dengan para narasumber serta membandingkan realitas dengan teori yang ada yaitu dengan cara memahami buku, peraturan perundang-undangan, pendapat hukum dan non hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

**4. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian dilakukan di Kalurhan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

**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. Populasi dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang terhubung dengan perumahan Shankara Hills, baik Kalurahan Condongcatur dan pemilik rumah yang

berdiri di Tanah Kas Kalurahan di Padukuhan Kaliwaru, Kalurahan Condongcatur.

**6. Responden**

Responden adalah orang yang memberikan tanggapan atau jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh peneliti, baik secara tertulis maupun lisan. Responden dalam penelitian ini adalah para pemilik rumah yang ada di atas Tanah Kas Kalurahan di Kalurahan Condongcatur dalam penelitian ini merupakan Bapak Bintang Gunawan dan Ibu Evy Setyani.

**7. Narasumber**

Narasumber adalah subyek yang mengetahui mengenai atau memiliki informasi yang akurat mengenai data yang diperlukan. Narasumber dalam penelitian ini adalah Bapak Rudi Antariksawan selaku Jagabaya Kalurahan Condongcatur, Bapak Hadi Nugroho selaku Kepala Seksi Permasalahan Pertanahan Dinas Tata Ruang Kabupaten Sleman.

**8. Analisis Data**

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan cara mengolah dan menafsirkan data yang diperoleh dari hasil wawancara secara sistematis, sehingga menghasilkan pemahaman yang mendalam terhadap permasalahan yang diteliti.

Data yang telah dikumpulkan kemudian disusun secara terstruktur, diklasifikasikan berdasarkan tema atau pokok permasalahan, serta

diuraikan dalam bentuk narasi deskriptif. Selanjutnya, data tersebut dianalisis dengan cara menghubungkan antara fakta yang ditemukan di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## H. Sistematika Skripsi

Sistematika Penulisan Skripsi merupakan rencana isi penulisan skripsi yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi pembahasan meliputi tinjauan tentang tanah kas kalurahan, tinjauan tentang perumahan dan kawasan pemukiman, serta hasil penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan juga saran.