

**PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG TERJADI
DI KALURAHAN CONDONGCATUR KAPANEWON DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI



Oleh:

RIZQI FARIDYAN HILMI

No. Mahasiswa: 19410392

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2023

HALAMAN JUDUL

**PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG TERJADI
DI KALURAHAN CONDONGCATUR KAPANEWON DEPOK**

KABUPATEN SLEMAN



Diajukan untuk Memenuhi sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana

(Strata-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta

RIZQI FARIDYAN HILMI

No. Mahasiswa: 19410392

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2023

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING



PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG TERJADI DI KALURAHAN CONDONGCATUR, KAPANEWON DEPOK, KABUPATEN SLEMAN

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaratan

pada tanggal 17 Oktober 2023



Yogyakarta, 3 Oktober 2023
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Rohidin, Dr.-Drs., S.H., M.Ag.

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI



PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG TERJADI DI KALURAHAN CONDONGCATUR, KAPANEWON DEPOK, KABUPATEN SLEMAN

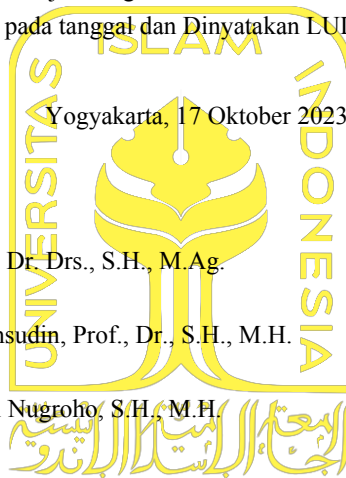
Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendararan
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 17 Oktober 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Rohidin, Dr. Drs., S.H., M.Ag.
2. Anggota : M. Syamsudin, Prof., Dr., S.H., M.H.
3. Anggota : Eko Rial Nugroho, S.H., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Saya bertanda tangan di bawah ini, Saya :

Nama : **Rizqi Faridyan Hilmi**

No. Mahasiswa : **19410392**

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

**PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG TERJADI
DI KALURAHAN CONDONGCATUR KAPANEWON DEPOK
KABUPATEN SLEMAN**

Karya Ilmiah ini saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinal), bebas dari unsur-unsur "penjiplakan karya ilmiah (plagiat)";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan perkembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya secara wajar dan komersil.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tandatan da plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Yogyakarta, 3 Oktober 2023

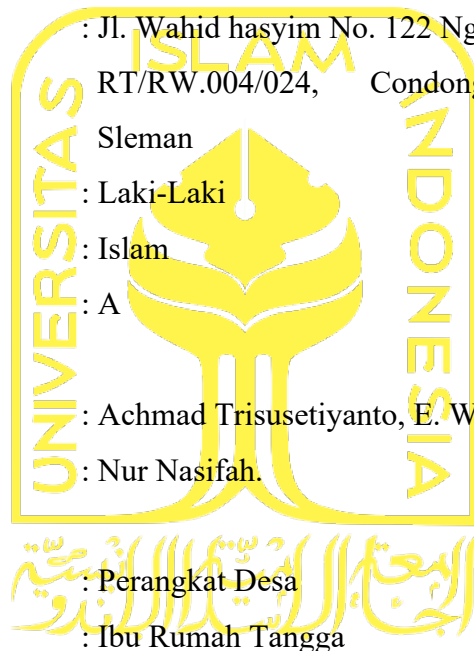
Yang Memberikan Pernyataan




Rizqi Faridhan Hilmi
NIM: 19410392

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Rizqi Faridyan Hilmi
2. Tempat/Tanggal Lahir : Yogyakarta, 7 Januari 2001
3. Alamat Terakhir : Jl. Wahid hasyim No. 122 Nglaren Ngropoh
RT/RW.004/024, Condongcatur, Depok,
Sleman
4. Alamat Asal : Jl. Wahid hasyim No. 122 Nglaren Ngropoh
RT/RW.004/024, Condongcatur, Depok,
Sleman
5. Jenis Kelamin : Laki-Laki
6. Agama : Islam
7. Golongan Darah : A
8. Nama Orang Tua
 - a. Bapak : Achmad Trisusetiyanto, E. W.
 - b. Ibu : Nur Nasifah.
9. Pekerjaan Orang Tua
 - a. Bapak : Perangkat Desa
 - b. Ibu : Ibu Rumah Tangga
10. Hobby : Futsal
11. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Muhammadiyah Condongcatur
 - b. SMP : Pondok Pesantren Assalaam Sukoharjo
 - c. SMA : MAN 1 Yogyakarta
12. Organisasi
 - a. -
13. Pengalaman Lainnya
 - a. -



HALAMAN MOTTO

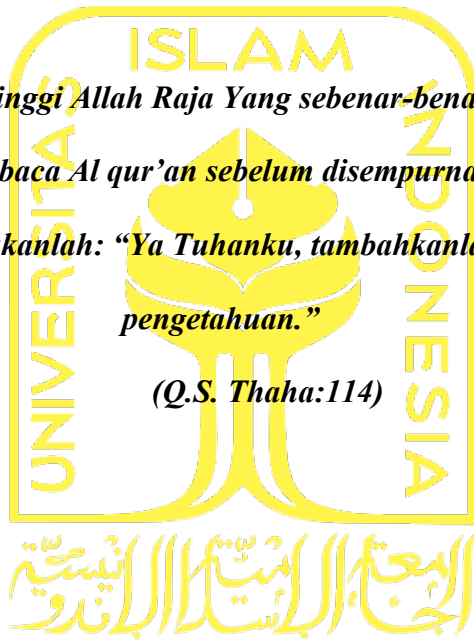


“Belajarlah kamu semua, dan mengajarlah kamu semua, dan hormatilah gurumu, serta berlaku baiklah terhadap orang yang mengajarkanmu.”

(HR Tabrani)

“Maka Maha Tinggi Allah Raja Yang sebenar-benarnya, dan janganlah kamu tergesa-gesa membaca Al qur’an sebelum disempurnakan mewahyukannya kepadamu, dan katakanlah: “Ya Tuhanku, tambahkanlah kepadaku ilmu pengetahuan.”

(Q.S. Thaha:114)



HALAMAN PERSEMBAHAN



Skripsi ini penulis persembahkan kepada

Allah Subhanahu Wa Ta'ala,

Rasulullah SAW,

Teruntuk Papa & Mama ku tercinta,

Adik tersayang

Teman-temanku,

Organisasi-organisasiku,

Almamaterku,

Yang selalu menemani, mendukung dan membimbing untuk menjadi lebih

baik.



KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. WB

Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji syukur kehadiran Allah SWT, Sang Pencipta dunia dan Pemilik seisinya, berkat rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat mendapatkan nikmat yang berlimpah dan menjalankan kewajiban dengan rasa ikhlas, istiqomah dan amanah. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW sang revolusioner sejati yang telah menjadi suri tauladan serta membawa umatnya dari keterpurukan zaman kegelapan hingga menuju zaman terang-benderan saat ini. Terima kasih atas segala rezeki berupa kasih sayang, materi yang berkecukupan serta fisik yang disehatkan serta orang-orang yang tulus menyayangi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG TERJADI DI KALURAHAN CONDRONGCATUR KAPANEWON DEPOK KABUPATEN SLEMAN”**.

Penulisan skripsi ini disusun oleh penulis dalam rangka untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Strata-1 (S1) Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta dan sebagai bukti bahwa penulis memiliki komitmen untuk menyelesaikan sebagian tanggungjawabnya sebagai mahasiswi yang ingin menyelesaikan studinya. Penulis menyadari bahwa dalam

penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan serta kelemahan dan diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dan kalangan akademisi hukum pada khususnya.

Penyelesaian penelitian ini merupakan kumulasi dari serangkaian upaya peneliti juga ditopang bantuan berbagai pihak dalam berbagai bentuknya. Oleh karenanya tanpa bermaksud mengurangi penghargaan dan rasa terima kasih kepada semua pihak, peneliti menghaturkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag., selaku Dosen Pembimbing skripsi;
4. Kedua orang tua yang paling penulis sayangi Bapak & Mama, yang dengan segala jerih payahnya membesarkan dan memberikan segala yang terbaik, yang selalu mendukung penulis baik secara moril maupun materil, terima kasih atas segala doa dan semangat sehingga mendorong penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
5. Keluarga besar dari Bapak & Mama terutama Kakak Sepupu yang selalu memberikan semangat kepada penulis agar menjadi sebuah kebanggaan yang mengantarkan ke masa depan yang lebih baik;
6. Seluruh teman, sahabat dan mahasiswa Fakultas Hukum UII yang memberikan warna dan kehidupan perkuliahan bagi penulis;

7. Semua pihak yang telah ikut berkontribusi bersama penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu oleh penulis.

Semoga perjalanan yang ditempuh selama perkuliahan dapat bermanfaat bagi penulis dan dapat menginspirasi orang lain menuju kebaikan. Sekali lagi, mohon maaf apabila Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan. Atas perhatiannya, penulis mengucapkan banyak terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta,

Rizqi Faridyan Hilmi

NIM 19410392

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iv
SURAT PERNYATAAN.....	iv
CURRICULUM VITAE	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK	xv
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Orisinalitas Penelitian	7
E. Tinjauan Pustaka	10
F. Definisi Operasional.....	21
G. Metode Penelitian.....	21
H. Kerangka Skripsi	24
BAB II.....	26
TINJAUAN UMUM TENTANG PEMANFAATAN TANAH KAS DESA.....	26
A. Tanah.....	26
B. Desa.....	31
C. Aset desa	36
D. Tanah desa.....	38

E. Sewa Menyewa	42
F. Pengelolaan aset desa	43
BAB III.....	48
PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG TERJADI DI KALURAHAN CONDONGCATUR KAPANEWON DEPOK KABUPATEN SLEMAN	48
A. Profil Kalurahan Condongcatur	48
B. Prosedur Pemanfaatan Tanah Kas Desa Di kalurahan Condongcatur	49
C. Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang Dilakukan dengan Cara Sewa Menyewa di Kalurahan Condongcatur	59
D. Problem Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang Dilakukan dengan Cara Sewa Menyewa di Kalurahan Condongcatur	63
BAB IV	70
PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN.....	76

ABSTRAK

Penelitian tentang permasalahan hukum pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman bertujuan untuk menganalisis pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan dengan cara sewa menyewa di Kalurahan Condongcatur. Kedua terkait dengan problem hukum pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur. Dalam penyelesaian permasalahan hukum di atas, peneliti menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka dengan menggunakan data sekunder yang berupa bahan hukum seperti bahan primer, bahan sekunder dan bahan tersier. Metode analisis yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif dengan cara mengumpulkan data yang didapatkan dari hasil wawancara langsung maupun pengambilan data dari penelitian yang sudah ada yang kemudian diolah dan dianalisis. Hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Kalurahan Condongcatur selaku pemegang hak kekuasaan tanah kas desa yang telah diberikan hak *anggaduh* oleh kasultanan atau kadipaten. Pemanfaatan tanah kas desa dapat dilakukan dengan sewa menyewa kepada pihak lain sebagai pemasukan anggaran pendapatan desa yang nantinya dapat digunakan untuk membangun dan mensejahterakan masyarakat desa, akan tetapi dalam pelaksanaannya, sewa menyewa tanah kas desa juga menimbulkan problem hukum berupa kerugian bagi Pemerintah Kalurahan Condongcatur karena para penyewa tidak menjalankan sewa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati seperti mengingkari janji dengan mengalihakn sewa kepada pihak lain.

Kata Kunci: Tanah Kas Desa, Sewa Menyewa.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu sumber daya alam yang penting bagi kehidupan manusia. Tanah dapat digunakan sebagai tempat tinggal yang dibangun di atasnya ataupun sebagai mata pencaharian. Untuk pemanfaatannya, tanah boleh dimanfaatkan oleh siapa saja termasuk pemerintah desa. Penggunaan tanah di Indonesia tidak boleh sembarangan, harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti larangan mendirikan bangunan di kawasan hijau. Pemerintah desa memiliki tanah khusus yang dijadikan sebagai aset desa.¹

Aset desa merupakan salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintah desa. Aset desa perlu dikelola secara tertib agar meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Pengelolaan aset yang baik dapat memberikan dampak yang baik juga bagi masyarakat desa maupun pemerintah desa. Oleh karena itu, aset desa harus dikelola dengan sebaik-baiknya dengan prinsip yang ada agar dapat memberi dampak yang baik untuk sekitarnya.² Aset desa terdiri dari beberapa jenis antara lain:³

¹ Ayon Diniyanto, "Reformasi Hukum Tanah Desa: Redefinisi Dan Penguatan Kedudukan," *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* vol. 8, nomor 3, 2019, hlm 351;

² <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15244/Aset-Desa-dan-Pengelolaannya.html>; diakses pada 23 Januari 2023

³ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Bupati Sleman Nomor 23 Tahun 2017 tentang Cara Pengelolaan Aset Desa;

1. Aset asli desa;
2. Aset milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
3. Aset desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau sejenisnya;
4. Aset yang diperoleh sebagai pelaksanaan perjanjian/kontrak dan atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.;
5. Aset yang berasal dari kerja sama desa;
6. Aset yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Aset-aset di atas merupakan kekayaan asli desa yang memiliki kontribusi besar untuk desa. Kekayaan desa tersebut dapat digunakan desa guna menunjang kegiatan-kegiatan yang direncanakan oleh desa. Aset dari perolehan tersebut dapat dimasukkan ke dalam pendapatan untuk desa akan tetapi dengan sistem pengelolaan yang baik agar aset desa tersebut dapat digunakan dan disalurkan dengan sebaik-baiknya.⁴

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan daerah provinsi di Indonesia yang memiliki keistimewaan dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan. Keistimewaan itu sendiri berupa kedudukan hukum yang dimiliki oleh DIY berdasarkan sejarah dan hak asal-usul menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk mengatur dan mengurus kewenangan istimewa. Keistimewaan tersebut tertuang dalam Undang-Undang Nomor 13 tahun

⁴ Lavellia Ardita Dewi, "Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perangkat Desa Ex-Tanah Bengkok Studi Kasus Di Desa Kandangan Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi" *Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2017, hlm 17;

2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam UU tersebut, DIY memiliki keistimewaan untuk mengatur kelembagaan dan juga pertanahannya.⁵

Dalam pengaturan pemanfaatan tanah desa, DIY menuangkannya dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Penggunaan Peraturan Gubernur tersebut dikarenakan setiap daerah memiliki peraturannya sendiri dalam pemanfaatan tanah desa. DIY juga memiliki penamaan tanah desa yang berbeda dari daerah lainnya karena DIY memiliki keistimewaan yang tertuang dalam Undang-undang keistimewaan DIY.

Desa Condongcatur merupakan salah satu desa yang terletak di Kabupaten Sleman yang dijalankan oleh Kalurahan Condongcatur. Kalurahan merupakan sebutan desa di wilayah DIY yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang terdiri atas gabungan beberapa padukuhan yang mempunyai batas-batas wilayah tertentu dan harta kekayaan sendiri, berkedudukan langsung dibawah Kapanewon. Kalurahan ini dijalankan oleh lurah beserta perangkat desa.⁶

Kalurahan Condongcatur memiliki aset salah satunya adalah tanah desa. 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. Tanah-tanah tersebut mempunyai fungsinya masing-masing yang artinya tanah

⁵ Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta;

⁶ Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pedoman Pemerintahan Kalurahan;

tidak dapat dimanfaatkan apabila tidak sesuai dengan fungsinya.⁷ Terdapat beberapa hal dalam rangka pemanfaatan tanah seperti salah satunya ialah dalam menunjang jalannya perekonomian dalam suatu daerah. Dalam konteks ini, tanah kas desa pun dapat digunakan sebagai bentuk pemanfaatan dalam hal menunjang perekonomian dalam suatu daerah, maka dari itu pemerintah mempunyai peran dalam penggunaan tanah kas desa sebagai penunjang jalannya perekonomian suatu daerah. Tanah kas desa harus dikelola oleh pemerintah desa sesuai dengan hak *anggaduh* yang diberikan oleh kasultanan atau kadipaten. Dalam hak *anggaduh* ini, pemerintah desa diperbolehkan untuk mengelola dan mengambil hasil dari tanah kasultanan atau tanah kadipaten guna menyelenggarakan pemerintahan desa untuk jangka waktu selama dipergunakan.⁸

Tanah kas desa merupakan tanah desa yang berfungsi untuk menunjang kegiatan-kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah desa guna memajukan desa dan mensejahterakan masyarakat sekitar. Untuk mendapatkan pemasukan dari tanah kas desa dapat dilakukan dengan cara disewakan, bangun serah guna, Kerjasama penggunaan ataupun dikerjakan sendiri. Penggunaan tanah kas desa tidak dapat dilakukan apabila tidak mendapatkan izin dari kasultanan atau kadipaten kecuali tanah yang dikerjakan sendiri untuk pertanian. Kasultanan atau kadipaten memiliki

⁷ Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

⁸ *Ibid*;

peran terhadap pertanahan di DIY. Apabila kasultanan atau kadipaten tidak memberikan izin maka penggunaan tanah kas desa tidak dapat dilanjutkan.⁹

Terdapat beberapa kasus terkait penggunaan tanah desa yang terjadi di Kapanewon Depok yang mana banyak ditemukan kasus jual beli tanah desa padahal tanah desa adalah tanah yang dilindungi dan dilarang untuk diperjual belikan. Untuk pemakaiannya saja memerlukan perizinan dari kasultanan maupun kadipaten. Kasultanan maupun kadipaten berhak menarik perizinan tanah desa yang tidak digunakan sesuai dengan aturan atau izinnya.¹⁰

Dalam pemanfaatan anggaran yang didapat dari tanah desa, itu bisa membuat suatu desa lebih maju dalam pembangunan. Akan tetapi hal tersebut perlu ditinjau dari bagaimana cara Kalurahan melakukan pengelolaannya. Pengelolaannya pun perlu mengikuti dari aturan yang berlaku bukan hanya dilakukan secara mandiri tanpa melihat sistematika pengelolaan yang sudah tertuang dalam peraturan.¹¹

Semakin banyaknya pelaku usaha di Daerah Istimewa Yogyakarta mengakibatkan proses perizinan pemanfaatan tanah kas desa tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga masih ada pelaku usaha yang belum mendapatkan Surat Keputusan dari Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta atau sedang dalam proses pengurusan izin pemanfaatan tanah kas desa dan telah memulai kegiatannya dengan konstruksi fisik atau kegiatan operasional. Hal ini

⁹ *Ibid*;

¹⁰ <https://www.detik.com/jateng/jogja/d-6289737/tanah-kas-desa-di-depok-sleman-diperjualbelikan-sultan-langgar-hukum>; diakses pada 21 Januari 2023

¹¹ *Ibid*;

menimbulkan masalah tersendiri karena proses administrasi yang belum dilakukan secara lengkap sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ternyata beberapa kali ditemui tidak hanya sebatas masalah administrasi tetapi ada juga pelaku usaha yang tidak sesuai permohonan izin dengan pemanfaatan lahan di lapangan.

Berdasarkan latar belakang diatas menunjukkan bahwa masih banyak orang yang memanfaatkan tanah kas desa tanpa mengikuti peraturan yang ada. Hal ini memerlukan peninjauan lebih dalam terkait bagaimana suatu Kalurahan mengelola tanah desa serta apa saja manfaat yang didapat dari tanah desa khususnya di Desa Condongcatur. Oleh karena itu sesuai dengan uraian diatas, peneliti telah melakukan penelitian dengan judul **“Problem Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang Terjadi di Kalurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan dengan cara sewa menyewa di Kalurahan Condongcatur?
2. Apa yang menjadi problem hukum pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan seperti yang telah dirumuskan sebelumnya maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk memahami pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan dengan cara sewa menyewa di Kalurahan Condongcatur.
2. Untuk menganalisis problem hukum pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur.

D. Orisinalitas Penelitian

Sebelum melakukan penelitian, penulis telah melakukan penelusuran kepustakaan sehingga baik dari segi permasalahan hingga tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini dapat dikatakan bahwa penelitian ini merupakan karya orisinal. Untuk menjamin serta membandingkan penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan penelitian yang memiliki perbedaan dari penelitian-penelitian sebelumnya, dengan ini ditampilkan penelitian yang sudah ada sebelumnya dalam bentuk deskriptif untuk menciptakan keterkaitan data antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini. Berikut adalah beberapa skripsi dengan tema yang sama:

No.	Judul dan Penulis Penelitian	Perbedaan
1.	Pemanfaatan Tanah Kas Desa Di Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul oleh Fikri Rahayu Nangsih Rumbu	Karya tulis ini berbentuk skripsi yang objek penelitiannya merupakan tanah kas desa yang terletak di Kecamatan Piyungan, Bantul. Perbedaan penelitian

		tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ialah perbedaan letak tanah kas yang akan ditulis oleh penulis. Sebagaimana penelitian ini akan memfokuskan pada implementasi hukum pada tanah kas desa yang terletak di Condongcatur, Sleman.
2.	Pemanfaatan Tanah Kas Desa Setelah Berlakunya Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 Di Kabupaten Sleman oleh Santoso Agung Nugroho	Karya tulis ini berbentuk skripsi yang objek penelitiannya merupakan tanah kas desa yang terletak di Kabupaten Sleman. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ialah pada skripsi tersebut memfokuskan penelitian pada implementasi dari kebijakan peraturan gubernur, sedangkan penelitian penulis memfokuskan pada tanah desa secara umum yang mana cakupan daerah tersebut yakni Condongcatur Sleman.
3.	Kedudukan Tanah Kas Desa Sebagai Bagian Dari Pendapatan Asli Desa oleh Roni Yahya	Karya tulis berbentuk skripsi ini memfokuskan kepada pengaturan dari tanah kas desa sebelum disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa serta akibat hukum atas pengesahan undang-undang tersebut, sedangkan penulis ingin memfokuskan penelitian pada kebijakan tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta dan bentuk implementasi dari kebijakan tersebut di Condongcatur Sleman.

4.	Kajian Yuridis Tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa oleh Dara Kamaratih	Karya tulis berbentuk skripsi ini memfokuskan kepada pengaturan pengelolaan tanah kas desa oleh kepala desa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan tanah desa. pembahasan yang dilakukan lebih merujuk terhadap kajian yuridisnya yang mana berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan.
5.	Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Kalitirto Kecamatan Berbah Kabupaten Sleman Oleh Galuh Dwi Ratnawati	Karya tulis berbentuk skripsi ini memfokuskan kepada suatu daerah yaitu Desa Kalitirto Kecamatan Berbah sedangkan penelitian yang akan dilakukan difokuskan ke Desa Condongcatur Kapanewon Depok.
6.	Optimalisasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa oleh Kepala Desa di Kecamatan bantul Oleh Eufamia Shela Indrianasari	Karya tulis berbentuk skripsi ini membahas tentang pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa oleh kepala desa, sedangkan penelitian yang akan dilakukan membahas tentang permasalahan terkait penggunaan tanah kas desa.
7.	Implementasi Kebijakan Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Oleh Endar Hidayati	Karya tulis ini berbentuk Tesis yang menjelaskan tentang pengelolaan tanah kas desa di Kecamatan Gamping. Berbeda dengan apa yang akan dilakukan penelitian oleh penulis yaitu berkaitan dengan permasalahan dalam implementasi pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur.
8.	Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Desa Oleh Oktavianus Talo Pake	Karya tulis berbentuk Skripsi ini membahas tentang tanah kas desa guna meningkatkan pendapatan asli desa yang difokuskan pada pemanfaatannya, sedangkan dalam penelian penulis tidak memfokuskan pembahasan tentang peningkatan

		pendapatan asli desa tetapi membahas tentang permasalahan hukum pemanfaatan tanah kas desa
9.	Studi Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Pengasih Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulon Progo Oleh CI Jayanti	Karya tulis ini berbentuk skripsi yang objek penelitiannya merupakan tanah kas desa yang terletak di Kecamatan Pengasih, Kulonprogo. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ialah perbedaan letak tanah kas yang akan ditulis oleh penulis.
10.	Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Arti Mukti Raharjo	Karya tulis ini berbentuk Tesis yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum terhadap pengelolaan tanah kas desa. Berbeda dengan apa yang akan dilakukan penelitian oleh penulis yaitu berkaitan dengan permasalahan dalam implementasi pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur.

E. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi yang mana sudah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang dirumuskan “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana 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”.

Hukum agraria adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Menurut Andi Hamzah, agraria adalah masalah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Menurut Subekti dan R. Tjitrisoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya, yang di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah berupa tanaman, bangunan.¹²

Hukum tanah merupakan bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yang meliputi hak bangsa, hak menguasai dari negara, hak ulayat, hak pengelolaan, wakaf, dan hak-hak atas tanah. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Dalam pengertian yuridis, tanah adalah permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹³

Dalam hukum tanah terdapat dua macam asas, yaitu:¹⁴ (KUHPer 500 dan 571)

a. Asas Accessie atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan.

b. Asas Horizontale Scheiding atau Asas Pemisahan Horizontal

¹² <https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>;
diakses pada 20 Januari 2023

¹³ *Ibid*;

¹⁴ *Ibid*;

Dalam asas ini bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah.

2. Pengertian Desa

Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pengertian tersebut tertuang dalam Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Tanah Desa.

Dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, yang dimaksud dengan desa adalah desa atau yang disebut dengan nama lain yang selanjutnya disebut desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta dan berwenang untuk mengatur serta mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Desa merupakan salah satu daerah otonom yang berada pada level terendah dari hierarki otonomi daerah di Indonesia, sebagaimana yang dinyatakan oleh Nurcholis bahwa “desa adalah satuan pemerintahan terendah”. Salah satu bentuk

urusan pemerintahan desa yang menjadi kewenangan desa adalah pengelolaan keuangan desa. Sumber pendapatan desa yang berasal dari pendapatan asli desa merupakan bentuk kemandirian desa dalam mengelola keuangan. Sehingga desa tidak bergantung dengan dana dari Pemerintah Daerah maupun Pemerintah Pusat.¹⁵

Sebagai unit pemerintahan paling rendah, desa memiliki pemerintahan sendiri yang dinamakan pemerintahan desa. Pemerintahan desa ini adalah penyelenggaraan urusan pemerintah oleh pemerintah desa dan badan permusyawaratan desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati. Menurut Pasal 1 angka 18 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa, pemerintahan desa atau yang disebut dengan nama lain adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

3. Aset Desa

Aset merupakan salah satu konsep yang penting dalam akuntansi. Dalam KBBi aset adalah kekayaan yang berupa uang maupun wujud benda lain yang bersifat nyata. Menurut Hidayat bahwa aset merupakan barang yang secara hukum dibagi menjadi benda yang bergerak dan tidak bisa bergerak. Tidak hanya

¹⁵ Yusnani Hasjimzoem, "Dinamika Hukum Pemerintahan Desa," *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, nomor 3, 2014, hlm. 463–476;

itu, aset kemudian dibagi lagi menjadi dua yaitu aset yang berwujud dan aset yang tidak berwujud. Salah satu contoh aset berwujud ini adalah tanah. Tanah merupakan aset tidak bergerak yang berwujud dan bisa dilihat maupun dirasakan.¹⁶

Aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja desa atau perolehan hak lainnya yang sah.¹⁷ Pasal 2 Peraturan Bupati Sleman No. 23 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa menjelaskan bahwa jenis aset desa terdiri atas:

- a. Aset asli desa
 - 1) tanah desa yang asal usulnya bukan dari kraton;
 - 2) pasar desa;
 - 3) pasar hewan;
 - 4) bangunan desa, antara lain:
 - a) kios desa;
 - b) gedung pertemuan desa;
 - c) gedung olah raga desa; dan
 - d) bangunan milik desa lainnya.
 - 5) hutan milik desa;

¹⁶ *Ibid*;

¹⁷ Pasal 1 angka 5 Peraturan Bupati Sleman Nomor 23 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa;

- 6) mata air milik desa;
 - 7) pemandian umum;
 - 8) obyek rekreasi desa;
 - 9) lapangan desa; dan
 - 10) aset lain milik desa.
- b. Aset milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
 - c. Aset desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
 - d. Aset yang diperoleh sebagai pelaksanaa dari perjanjian/kontrak dan atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. Aset yang berasal dari hasil kerja sama desa; dan aset yang berasal dari perolehan lain yang sah.

4. Tanah Desa

Tanah desa merupakan suatu kekayaan desa yang merupakan aset desa. Menurut Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 mengatur ketentuan yaitu:

“Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial”

Pengelolaan dan pemanfaatan tanah desa salah satunya dilakukan oleh kepala desa dan perangkat desa diatur sesuai dengan peraturan Bupati/Walikota dari masing-masing desa/daerah. Dalam peraturannya juga sudah tertulis dalam Pasal 77 ayat (3) UU Desa yang mengatur bahwasanya

“Pengelolaan kekayaan milik Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibahas oleh Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik Desa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”

Pemanfaatan tanah desa dapat dilakukan dengan cara:¹⁸

- a. Perlindungan
- b. Penggunaan dan
- c. Pelepasan.

Kasultanan dan kadipaten memiliki wewenang dalam melindungi tanah desa. Perlindungan tersebut merupakan upaya untuk pencegahan dan/atau penanggulangan dari kerusakan, kehilangan dan ketidaksesuaian izin yang diberikan oleh kasultanan atau kadipaten.¹⁹

a. Tanah Pelungguh

Tanah pelungguh adalah tanah desa yang digunakan untuk penghasilan tambahan bagi kepala desa dan perangkat desa. Tanah pelungguh ini diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa saat menjabat dan harus dikembalikan ketika masa jabatan selesai. Penghasilan tanah pelungguh didapatkan melalui penyewaan dengan institusi atau masyarakat. Dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Pasal 36 ayat (6) menyebutkan

¹⁸ Pasal 12 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

¹⁹ Pasal 13 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

bahwa penyewaan tersebut yang dilakukan oleh pemerintah desa dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Subjek yang melakukan penyewaan adalah pemerintah desa
- 2) Pendapatan yang diperoleh dari penyewaan pelungguh sebagaimana dimaksud dalam huruf a dibagi untuk pemerintah desa dan penerima pelungguh sebagai penghasilan tambahan
- 3) Pembagian besaran masing-masing diatur dalam Peraturan desa
- 4) Bagian pemerintahan desa masuk dalam rekening kas desa sedangkan bagian penerima pelungguh diserahkan kepada yang bersangkutan.

b. Tanah Pengarem-arem

Tanah Pengarem-arem merupakan salah satu tanah desa yang diberikan kepada Kepala Desa atau Perangkat Desa yang sudah purna tugas atau diberhentikan secara hormat. Pengarem-arem yang diberikan kepada Kepala Desa yang diberhentikan secara hormat dikarenakan meninggal dunia atau berakhirnya masa jabatan.²⁰ Apabila Kepala Desa yang masa jabatannya telah berakhir dikemudian hari terpilih kembali maka selanjutnya Kepala Desa tersebut sudah tidak berhak mendapatkan pengarem-arem.

Tanah pengarem-arem dapat disewakan kepada institusi atau masyarakat. Penyewaan tersebut dilakukan dengan melihat beberapa ketentuan.²¹

²⁰ Pasal 37 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

²¹ Pasal 12 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

- a. Pemerintah desa sebagai pihak yang menyewakan
- b. Pendapatan yang diperoleh dari penyewaan pengarem-arem sebagaimana dimaksud dalam huruf a dibagi untuk pemerintah desa dan penerima pengarem-arem
- c. Pembagian besaran masing-masing diatur dalam Peraturan Desa
- d. Bagian pemerintah desa masuk dalam rekening kas desa sedangkan bagian penerima Pengarem-arem diserahkan kepada yang bersangkutan.

Pengarem-arem juga dapat digunakan oleh pihak lain untuk mendirikan bangunan dengan mekanisme bangun guna serah atau bangun serah guna.

c. Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan bagian dari tanah desa yang penggunaan atau pemanfaatannya digunakan untuk pembiayaan kelangsungan pelaksanaan pemerintahan desa. Tanah kas desa dapat memberikan sumber pendapatan dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa. Penggunaan tanah kas desa dapat dilakukan dengan cara:²²

1. Digarap sendiri
2. Sewa
3. Bangunan guna serah atau bangunan serah guna
4. Kerjasama penggunaan

²² Pasal 15 Peraturan Gubernur Daerah istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

Dalam penggunaan, sama halnya dengan tanah pelungguh atau pengarem arem harus mendapatkan izin dari kasultanan atau kadipaten. Akan tetapi apabila tanah tersebut akan digarap sendiri untuk pertanian maka tidak memerlukan izin dari kasultanan atau kadipaten. Untuk penggunaan tanah kas desa yang digarap sendiri dengan non pertanian, sewa, bangun guna serah atau bangun serah guna, dan kerjasama penggunaan harus mendapatkan izin dari kasultanan dan kadipaten.

5. Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak sang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.²³

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada tercapainya kesepakatan mengenai 2 unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa.

Perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan

²³ Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian.

6. Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan adalah proses yang membantu merumuskan kebijaksanaan dan tujuan memberikan pengawasan pada semua hal yang terlibat dalam pelaksanaan dan pencapaian tujuan.²⁴ Pengelolaan juga akan selalu berkaitan dengan kegiatan sumber daya manusia yang ada dalam suatu kantor, instansi, maupun organisasi. Menurut Wardoyo (1980:41), mendefinisikan tentang pengelolaan adalah salah satu rangkaian kegiatan yang berintikan perencanaan, pengorganisasian, penggerakan, dan pengawasan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.²⁵

Tujuan dari pengelolaan itu sendiri adalah:²⁶

- a. Untuk menunjang kelancaran pelaksanaan penyelenggaraan pemerintahan desa;
- b. Terwujudnya akuntabilitas dalam pengelolaan aset desa;
- c. Terwujudnya pengelolaan aset desa yang tertib, efektif, efisien; dan
- d. Sebagai pedoman dalam pelaksanaan pengelolaan aset desa.

²⁴ Dimas Fanjana Gilang Sembada, "Mekanisme Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Desa Di Kalurahan Sardonharjo Kapanewon Nganglik Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta Pasca Diterbitkannya Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa" *Skripsi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta*, 2021, hlm 3;

²⁵ Siti Rahayu, "Pengelolaan Dana Desa Dalam Pemberdayaan Masyarakat Desa Di Desa Damit Kecamatan Pasir Belengkong Kabupaten Paser," *EJournal Ilmu Pemerintahan* Vol. 7, nomor 4, 2019: hlm 1681–1692.;

²⁶ <https://ciburial.desa.id/pengelolaan-aset-desa/>; diakses pada 21 Januari 2023;

Tujuan-tujuan tersebut merupakan hasil yang nantinya akan diperoleh apabila dalam suatu kegiatan terdapat pengelolaan.

Pengelolaan aset desa adalah rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset desa.

F. Definisi Operasional

1. Tanah Desa

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.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini berjenis yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka. Jenis penelitian ini dipergunakan untuk mengkaji segala sesuatu yang berhubungan dengan problematika pemanfaatan tanah kas desa dengan disertai literatur-literatur kepustakaan.

2. Pendekatan penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan konseptual, pendekatan historis, dan pendekatan perbandingan. Pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.

3. Objek penelitian

Objek penelitian ini terkait dengan peraturan perundang-undangan nasional serta literatur-literatur terkait dengan problem hukum terhadap pemanfaatan tanah kas desa yang terjadi di Kalurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman.

4. Sumber data penelitian

Sumber data penelitian ini menggunakan data sekunder yang berupa bahan hukum seperti bahan primer, bahan sekunder dan bahan tersier. Untuk melengkapi bahan hukum tersebut, peneliti menambahkan data wawancara yang dilakukan kepada Bapak Reno Candra Sangaji dan Bapak Trisusetiyanto. Data sekunder dalam penelitian hukum yang disebut bahan hukum terdiri dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-

catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²⁷

- 1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
- 2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
- 4) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa
- 5) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pedoman Pemerintahan Kalurahan
- 6) Peraturan Bupati Sleman Nomor 23 Tahun 2017 tentang Cara Pengelolaan Aset Desa

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder memiliki fungsi membahas atau menjelaskan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, buku-buku literatur, jurnal, laporan hasil penelitian, internet, dokumen-dokumen, infografis, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm.141.;

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang berfungsi untuk memberi penjelasan dari bahan hukum primer dan/atau sekunder yang terdiri dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

5. Analisis data

Penulis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara mengumpulkan data yang didapatkan dari hasil wawancara langsung maupun pengambilan data dari penelitian yang sudah ada yang kemudian diolah dan dianalisis guna memfokuskan tujuan dari dilakukannya suatu penelitian dari pengumpulan data yang telah dilakukan. Hasil analisis tersebut kemudian disajikan ke dalam bentuk narasi.

H. Kerangka Skripsi

Untuk mempermudah pembahasan dalam penulisan, penelitian ini disusun menggunakan sistematika sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Merupakan bab yang memuat pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan Pustaka, definisi operasional, serta metode penelitian.

2. BAB II TINJAUAN UMUM

Merupakan bab yang mana menyajikan penjelasan atas konsep-konsep serta teori-teori mengenai penelitian yang bersumber dari peraturan perundang-

undangan atau literatur terkait dengan permasalahan yang disajikan dalam skripsi.

3. BAB III ANALISA DAN PEMBAHASAN

Merupakan bab yang mana berisikan tentang hasil penelitian terkait pentingnya peraturan pelaksana dalam bentuk mewujudkan pengaturan terkait dengan pemanfaatan penggunaan tanah kas desa dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa.

4. BAB IV PENUTUP

Merupakan bab yang memuat kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya dan juga berisi saran sebagai acuan guna memanfaatkan maupun mengembangkan penelitian dalam skripsi ini agar lebih baik dan sempurna.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMANFAATAN TANAH KAS DESA

A. Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan suatu bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi adalah suatu hal yang diatur oleh agraria. Tanah adalah salah satu objek hukum agraria yang berdasarkan pertimbangan hukum yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA

“atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Hukum agraria adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Menurut Andi Hamzah, agraria adalah masalah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Menurut Subekti dan R. Tjitrisoedibio, agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya, yang di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah berupa tanaman, bangunan.²⁸

Pengertian tanah menurut KBBI yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi,

²⁸ <https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>; diakses pada tanggal 6 April 2023;

sedangkan pengertian hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang terbatas.²⁹

Istilah tanah berasal dari kata land atau ground. Dalam definisi ini, tanah dapat dilihat dari aspek penguasaannya. Tanah dari aspek penguasaannya dibagi menjadi dua yaitu:³⁰

- a. Tanah yang dikuasai dibawah hak adat;
- b. Tanah yang dikuasai dengan alas hak lainnya.

Ditinjau dari aspek fisiknya merupakan tanah yang terdapat dalam permukaan bumi maupun diatasnya. Ditinjau dari aspek pemanfaatannya merupakan tanah yang dapat digunakan dan dinikmati oleh pemiliknya atau orang lain, baik terdapat hak-hak yang terdapat di bawah maupun di atas tanah tersebut.³¹ Hlm 9

Pengertian tanah yang tercantum dalam undang-undang atau pandangan yang dikemukakan oleh para ahli maka pengertiannya dapat digolongkan menjadi 3 yaitu:³²

- a. Pengertian tanah dari aspek fisiknya;
- b. Pengertian tanah dari aspek penguasaannya;
- c. Pengertian tanah dari aspek fungsi atau manfaatnya.

²⁹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Ctk. Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm 7;

³⁰ *Ibid*, hlm 8;

³¹ *Ibid*, hlm 9;.

³² *Ibid*, hlm 10;

Pengertian tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh negara, masyarakat adat, dan/atau perorangan dan/atau badan serta dapat dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya.

2. Pengertian Hukum Tanah

Pasal 4 ayat (2) tertulis “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dihakinya. Hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud diatur dalam hukum tanah. Objek hukum tanah adalah hak milik atas tanah sedangkan yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.

Menurut Effendi Perangin, hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan

atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.³³

Menurut Boedi Harsono, hukum tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Hukum tanah bukan mengatur segala aspek, tetapi mengatur salah satu aspek, yaitu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.³⁴

Berdasarkan yang sudah dikemukakan oleh para ahli, hukum tanah adalah keseluruhan aturan-aturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang disusun secara sistematis, sehingga menjadi satu kesatuan yang merupakan status sistem.

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 atas tanah sebagai lembaga hukum. hak penguasaan atas tanah ini yaitu:

- a. Hak penguasaan : belum dihubungkan dengan tanah dan prang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya ;
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkret. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai

³³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* dikutip dari Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Ctk. Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm 11;

³⁴ *Ibid*, hlm 12;

objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek pemegang haknya.

Terdapat 2 asas mengenai hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya yaitu:³⁵

- a. Asas accesie atau asa perlekatan, bahwa antara bangunan dan tanaman yang ada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Asas ini tertuang dalam kitab undang-undang hukum perdata Pasal 570 dan 571 ;
- b. Asas horizontale scheidung atau asas pemisiahan horizontal, adalah bahwa bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada di atasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal ini secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

³⁵ *Ibid*, hlm 13;

Menurut E. Utrecht yang dikutip oleh Boedi Harsono, hukum agraria dalam arti sempit sama dengan hukum tanah. Hukum tanah dan hukum agraria menjadi bagian dari hukum tata usaha negara yang menguji perhubungan perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu.³⁶

B. Desa

1. Pengertian Desa

Desa menurut etimologi berasal dari bahasa sanskerta yaitu dhesi yang berarti tanah kelahiran. Dalam kamus bahasa indonesia, desa berarti sekelompok rumah diluar kota yang merupakan kesatuan, kampung atau dusun. Pengertian desa menurut para ahli diungkapkan secara berbeda-beda. Menurut Bintarto, desa merupakan perwujudan atau kesatuan geografi, sosial, ekonomi, politik, serta kultural yang terdapat di suatu daerah dalam hubungan dan pengaruhnya secara timbal balik dengan daerah lain.³⁷

Menurut Sutarjo Kartohadikusumo, desa merupakan kesatuan hukum tempat tinggal suatu masyarakat yang berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri merupakan pemerintahan terendah dibawah camat.³⁸

³⁶ Boedi Harsoeno, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, dikutip dari Urip Santoso , *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Ctk. Keenam, Prenata Media, Jakarta, 2017, e-book, hlm 5;

³⁷ R.Bintarto, *Desa-Kota dan Permasalahannya*, dikutip dari <https://fisipol.uma.ac.id/pengertian-desa-menurut-ahli/> diakses pada 6 April 2023;

³⁸ <https://www.kompas.com/skola/read/2023/02/21/080000969/definisi-desa-menurut-para-ahli?page=all>, diakses pada 6 April 2023;

Definisi desa menurut Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat yang didasarkan pada prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan negara kesatuan republik indonesia.

Desa merupakan satu kesatuan pemerintahan di bawah kota/kabupaten. Desa berbeda dengan kelurahan yang statusnya dibawah camat. Kelurahan hanyalah wilayah kerja lurah untuk menyelenggarakan pemerintahan kecamatan dan tidak berhak untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat.

Desa memiliki batas-batas wilayah dan kekuasaan hukum tertentu, serta dipimpin oleh seorang kepala desa. Desa dapat dikatakan sebagai hasil dari perpaduan antara kegiatan sekelompok manusia dengan lingkungannya. Hasil perpaduan itu adalah bentuk atau ketampakan di muka bumi yang disebabkan oleh unsur-unsur fisiografi, sosial, ekonomi, politik dan kultural yang saling berinteraksi antar unsur tersebut dan juga dalam hubungannya dengan daerah-daerah lain.³⁹

Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang

³⁹ R.Bintarto, *Dalam Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*, dikutip dari Sugiman, "Pemerintahan Desa", *Skripsi Binamulia Hukum, Vol. 7, Fakultas Hukum Universitas Sudaryama*, 2018, Hlm 84;

berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁴⁰

Desa merupakan salah satu daerah otonom yang berada pada level terendah dari hierarki otonomi daerah di Indonesia, sebagaimana yang dinyatakan oleh Nurcholis bahwa “desa adalah satuan pemerintahan terendah”. Salah satu bentuk urusan pemerintahan desa yang menjadi kewenangan desa adalah pengelolaan keuangan desa. Sumber Pendapatan Desa yang berasal dari Pendapatan Asli Desa merupakan bentuk kemandirian desa dalam mengelola keuangan. Sehingga desa tidak bergantung dengan dana dari Pemerintah Daerah maupun Pemerintah Pusat.⁴¹

2. Pengertian Pemerintah Desa

Pemerintahan desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah Desa adalah kepala desa atau yang disebut dengan nama lain, dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa. Tugas dari pemerintah desa itu sendiri yaitu sebagai penyelenggara pemerintahan, pelaksanaan pembangunan, pembinaan masyarakat, dan pemberdayaan masyarakat

⁴⁰ Pasal 1 angka 17 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

⁴¹ Yusnani Hasjimzoem, “Dinamika Hukum Pemerintahan Desa,” *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* 8, nomor 3 (2014), hlm. 463–476;

yang berdasarlan pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Repbulik Indonesia 1945, dan bhinneka tunggal ika.⁴²

Pemerintah desa dipimpin oleh kepala desa yang dibantu oleh sekretaris desa dan perangkat desa. Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai daerah keistimewaan memiliki penyebutan yang berbeda terkait desa yang disebut kalurahan. Kalurahan adalah sebutan desa di wilayah DIY yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang terdiri atas gabungan beberapa padukuhan yang mempunyai batas-batas wilayah tertentu dan harta kekayaan sendiri, berkedudukan langsung di bawah Kapanewon.⁴³

Berdasarkan Pasal 1 angka 18 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa, Pemerintahan Desa atau yang disebut dengan nama lain adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Kalurahan memiliki tugas dan fungsi keistimewaan yang meliputi bidang:⁴⁴

- a. Kebudayaan;
- b. Pertanahan;

⁴² Sugiman, "Pemerintahan Desa", *Skripsi Binamulia Hukum, Vol. 7, Fakultas Hukum Universitas Sudaryama*, 2018, Hlm 82;

⁴³ Pasal 1 angka 9 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 25 tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan Pada Pemerintah Kabupaten/Kota dan Kalurahan;

⁴⁴ Pasal 5 ayat (3) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 25 tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan Pada Pemerintah Kabupaten/Kota dan Kalurahan;

c. Tata ruang.

Kalurahan terdiri atas lurah dan pamong lurah. Pamong berkedudukan sebagai pembantu lurah. Pamong lurah itu sendiri terbagi menjadi 3 yaitu:⁴⁵

- a. Sekretariat;
- b. Pelaksana teknis;
- c. Pelaksana kewilayahan.

Sekretariat dipimpin oleh carik yang merupakan sebutan dari sekretaris desa dan dibantu oleh staf sekretariat. Pelaksana teknis merupakan pembantu lurah sebagai pelaksana tugas operasional yang terdiri dari 3 seksi yaitu:⁴⁶

- a. Keamanan yang merupakan sebutan dari seksi pemerintahan yang dipimpin oleh jagabaya;
- b. Kemakmuran yang merupakan sebutan dari seksi kesejahteraan yang dipimpin oleh ulu-ulu;
- c. Sosial yang merupakan sebutan dari seksi pelayanan yang dipimpin oleh kamituwa.

Pelaksana kewilayahan merupakan pembantu lurah sebagai satuan tugas kewilayahan yang disebut padukuhan dan dipimpin oleh dukuh.

⁴⁵ Pasal 6 ayat (3) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 25 tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan Pada Pemerintah Kabupaten/Kota dan Kalurahan;

⁴⁶ Pasal 8 ayat (2) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 25 tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan Pada Pemerintah Kabupaten/Kota dan Kalurahan;

C. Aset desa

Dalam KBBI, arti dari aset adalah sesuatu yang mempunyai nilai tukar, modal, atau kekayaan. Aset desa memiliki pengertian yang sama dengan kekayaan desa seperti yang disebutkan dalam berbagai regulasi pemerintahan yang mengatur tentang desa.

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang desa mendefinisikan aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Definisi tersebut juga diartikan dengan sama dalam Peraturan Bupati Sleman.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Bupati Sleman Nomor 24 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa telah dijelaskan terkait jenis-jenis aset desa yaitu:

1. Aset asli desa;
2. aset milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
3. aset desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
4. aset yang diperoleh sebagai pelaksana dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. aset yang berasal dari hasil kerja sama desa; dan
6. aset yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Aset desa dikelola dan dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat desa yang dimiliki oleh desa secara legal seperti surat bukti kepemilikan bagi tanah kas desa atau status kepemilikan bagi bangunan desa. Aset tersebut dapat diperoleh melalui pembelian, sumbangan, bantuan dari pemerintah dan pemerintah daerah maupun

pihak lain, dan bantuan dari pihak ketiga yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.⁴⁷

Setiap daerah dan desa dapat menyusun regulasi dalam melakukan pengelolaan aset desa dengan mempertimbangkan kondisi sosial. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa telah di atur oleh regulasi di daerah seperti DIY.

Aset desa menjadi penting apabila dapat memberi manfaat bagi pemerintah desa dan masyarakat. Bagi pemerintah desa, aset desa merupakan sumber pendapatan desa, kekayaan desa, dan modal usaha desa untuk kegiatan-kegiatan pembangunan. Bagi masyarakat desa, pengelolaan aset desa dapat memberi manfaat diantaranya sebagai berikut:⁴⁸

1. Membuka kesempatan bekerja dan berusaha;
2. Meningkatkan pendapatan masyarakat desa;
3. Memberikan penguatan dan eksistensi untuk kemandirian masyarakat desa.

Aset desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Apabila dilakukan pelepasan atau penjualan pada pihak lain, harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam proses pelepasan aset desa yaitu:⁴⁹

⁴⁷ Sutaryono; Dyah Widuri; Akhmad Murtajib, *Pengelolaan Aset Desa*, Ctk. Pertama, Forum Pengembangan Pembaharuan Desa, Yogyakarta, 2014, e-book, hlm 19;

⁴⁸ *Ibid*, hlm 31;

⁴⁹ *Ibid*, hlm 63;

1. Pelepasan hak kepemilikan aset desa dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai dengan hasil penilaian oleh penilai independen;
2. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli aset lain yang senilai, lebih baik, menguntungkan desa dan mempunyai nilai tambah bagi pemerintah desa, dan apabila berupa tanah maka tanah tersebut berlokasi di desa setempat;
3. Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pelepasan aset desa adalah
 - a. Pemerintah pusat;
 - b. BUMN;
 - c. Pemerintah daerah;
 - d. BUMD.

D. Tanah desa

Tanah desa merupakan suatu kekayaan desa yang merupakan aset desa. Menurut Pasal 1 angka 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 mengatur ketentuan yaitu:

“Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan social”

Pengelolaan dan pemanfaatan tanah desa salah satunya dilakukan oleh kepala desa dan perangkat desa diatur sesuai dengan peraturan Bupati/Walikota dari masing-masing desa/daerah. Dalam peraturannya juga sudah tertulis dalam Pasal 77 ayat (3) UU Desa yang mengatur bahwasanya:

“Pengelolaan kekayaan milik Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibahas oleh Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik Desa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah”

Pemanfaatan tanah desa dapat dilakukan dengan cara:⁵⁰

- a. Perlindungan;
- b. Penggunaan dan
- c. Pelepasan.

Kasultanan dan kadipaten memiliki wewenang dalam melindungi tanah desa. Perlindungan tersebut merupakan upaya untuk pencegahan dan/atau penanggulangan dari kerusakan, kehilangan dan ketidaksesuaian izin yang diberikan oleh kasultanan atau kadipaten.

1. Tanah Pelungguh

Tanah pelungguh adalah tanah desa yang digunakan untuk penghasilan tambahan bagi kepala desa dan perangkat desa. Tanah pelungguh ini diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa saat menjabat dan harus dikembalikan ketika masa jabatan selesai. Penghasilan tanah pelungguh didapatkan melalui penyewaan dengan institusi atau masyarakat. Dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Pasal 36 ayat (6) menyebutkan bahwa penyewaan tersebut yang dilakukan oleh pemerintah desa dengan ketentuan sebagai berikut:

⁵⁰ Pasal 12 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan tanah Desa;

- a. Subjek yang melakukan penyewaan adalah Pemerintah Desa;
- b. Pendapatan yang diperoleh dari penyewaan pelungguh sebagaimana dimaksud dalam huruf a dibagi untuk Pemerintah Desa dan penerima pelungguh sebagai penghasilan tambahan;
- c. Pembagian besaran masing-masing diatur dalam Peraturan desa;
- d. Bagian Pemerintahan Desa masuk dalam rekening kas desa sedangkan bagian penerima pelungguh diserahkan kepada yang bersangkutan.

2. Tanah Pengarem-arem

Tanah Pengarem-arem merupakan salah satu tanah desa yang diberikan kepada Kepala Desa atau Perangkat Desa yang sudah purna tugas atau diberhentikan secara hormat. Pengarem-arem yang diberikan kepada Kepala Desa yang diberhentikan secara hormat dikarenakan meninggal dunia atau berakhirnya masa jabatan.⁵¹ Apabila Kepala Desa yang masa jabatannya telah berakhir dikemudian hari terpilih kembali maka selanjutnya Kepala Desa tersebut sudah tidak berhak mendapatkan pengarem-arem.

Tanah pengarem-arem dapat disewakan kepada institusi atau masyarakat. Penyewaan tersebut dilakukan dengan melihat beberapa ketentuan:⁵²

- a. Pemerintah Desa sebagai pihak yang menyewakan

⁵¹ Pasal 37 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan tanah Desa;

⁵² Pasal 40 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan tanah Desa;

- b. Pendapatan yang diperoleh dari penyewaan pengarem-arem sebagaimana dimaksud dalam huruf a dibagi untuk Pemerintah Desa dan penerima pengarem-arem
- c. Pembagian besaran masing-masing diatur dalam Peraturan Desa
- d. Bagian Pemerintah Desa masuk dalam rekening kas desa sedangkan bagian penerima Pengarem-arem diserahkan kepada yang bersangkutan.

Pengarem-arem juga dapat digunakan oleh pihak lain untuk mendirikan bangunan dengan mekanisme bangun guna serah atau bangun serah guna.

3. Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan bagian dari tanah desa yang penggunaan atau pemanfaatannya digunakan untuk pembiayaan kelangsungan pelaksanaan pemerintahan desa. Tanah Kas Desa dapat memberikan sumber pendapatan dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa. Penggunaan tanah kas desa dapat dilakukan dengan cara:⁵³

1. Digarap sendiri;
2. Sewa;
3. Bangunan guna serah atau bangunan serah guna;
4. Kerjasama penggunaan.

Dalam penggunaan, sama halnya dengan tanah pelungguh atau pengarem arem harus mendapatkan izin dari kasultanan atau kadipaten. Akan tetapi apabila tanah

⁵³ Pasal 15 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan tanah Desa;

tersebut akan digarap sendiri untuk pertanian maka tidak memerlukan izin dari kasultanan atau kadipaten. Untuk penggunaan tanah kas desa yang digarap sendiri dengan non pertanian, sewa, bangun guna serah atau bangun serah guna, dan kerjasama penggunaan harus mendapatkan izin dari kasultanan dan kadipaten.

E. Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak sang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada tercapainya kesepakatan mengenai 2 unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa.

Perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Menurut M.Yahya Harahap, perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Menurut Wirjono

Prodjodikoro, perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

Terdapat beberapa unsur yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa yaitu antara lain:

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
3. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

F. Pengelolaan aset desa

1. Pengertian pengelolaan

Aset desa sebagai aset aktif yang dikelola oleh lembaga desa dapat mewujudkan kemandirian desa. kemandirian desa dalam arti desa memiliki emansipasi (prakarsa, kemampuan dan gerakan kolektif) untuk mengelola aset desa yang dapat memajukan kemakmuran dan kesejahteraan. Dengan mengelola aset desa, desa

dapat bermanfaat dalam memberi pelayanan publik dan mengembangkan aset lokal dan aset milik bersama sebagai sumber penghidupan ekonomi.⁵⁴

Pengelolaan aset desa adalah segala kegiatan dan tindakan terhadap aset desa mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengaman, pemeliharaan, penghapusan, pemindah-tanganan, penatausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian. Tujuan dari pengelolaan ini sejalan dengan regulasi yang tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 dimana pemerintah desa memperoleh mandat untuk mengelola kekayaan desa yang dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayan masyarakat. Pemerintah desa tidak dapat memanfaatkannya untuk kepentingan pribadi atau segelintir orang.

Prinsip dasar dalam pengelolaan aset desa adalah sebagai berikut:⁵⁵

1. Fungsional, yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah-masalah di bidang pengelolaan barang milik desa yang dilaksanakan pengelola harus sesuai fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing;
2. Kepastian hukum, yaitu pengelolaan aset desa harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan;
3. Keterbukaan, penyelenggaraan pengelolaan aset desa harus terbuka bagi semua pihak. Masyarakat berhak menerima informasi mengenai tujuan, sasaran, dan hasil pengelolaan aset desa;

⁵⁴ Sutaryono; Dyah Widuri; Akhmad Murtajab, *Loc Cit*, hlm 31;

⁵⁵ Sutaryono; Dyah Widuri; Akhmad Murtajab, *Loc Cit*, hlm 34;

4. Efisiensi, pengelolaan aset desa diarahkan agar digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang di perlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal;
5. Akuntabilitas, seluruh proses dan kegiatan pengelolaan aset desa dari usulan hingga pencapaian hasilnya harus dapat dipertanggungjawabkan pada semua pihak terutama masyarakat desa;
6. Kepastian nilai, pengelolaan aset desa harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan aset serta penyusutan neraca pemerintah;
7. Kepentingan umum, yang mengandung pengertian bahwa pengelolaan aset desa didasarkan pada kepentingan masyarakat luas di atas kepentingan individual, kelompok, atau golongan tertentu. Kepentingan masyarakat luas ini dalam pelaksanaannya dijamin dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan.

Kepala desa adalah orang yang memegang kekuasaan terhadap pengelolaan aset desa. sebagai pemegang kekuasaan, kepala desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa. Kepala desa dalam mengurus aset desa dapat melimpahkan sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa yang dimaksud yaitu:⁵⁶

1. Sekretaris desa selaku pembantu pengelola aset;

⁵⁶ Pasal 6 ayat (3) Peraturan Bupati Nomor 23 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa;

2. kepala urusan tata usaha dan umum selaku pengurus aset desa.

2. Pengelolaan menurut Pandangan Islam

Aset dalam pandangan Islam merupakan kepemilikan sementara yang diamanahkan Tuhan kepada manusia. Islam memberikan kebebasan kepada manusia alaman mengelola harta dengan ketentuan larangan melanggar etika dan nilai-nilai syariah. Larangan tersebut memberikan hikmah bagi kegiatan ekonomi seperti larangan menumpuk harta untuk menghindari rusaknya roda perekonomian daerah.⁵⁷

نعم المال الصالح للمرء الصالح (رواه احمد)

Artinya: “Sebaik-baik harta adalah harta yang ada pada orang shaleh.” (HR. Ahmad) (Ath-Tharsyah, 2003: 47).

Hadist di atas memiliki pengertian yakni pengelolaan harta dicerminkan dari keshalehan seseorang, dimana harta yang dikelola dengan niat, cara, dan tujuan untuk mengoptimalkan ibadahnya kepada Allah SWT sangat berbeda dengan harta yang dikelola untuk pemuas kebutuhan.⁵⁸

Kegiatan investasi merupakan kegiatan untuk mengembangkan harta melalui pemanfaat berbagai sumber daya untuk memperoleh keuntungan sejalan dengan

⁵⁷ Ridwan Nurdin, Muslina, “Konsep dan Teori Manajemen Aset dalam Islam” Media Syariah: Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial Vol.19, nomor 2, 2017, hlm 360;

⁵⁸ *Ibid*, hlm 362;

prinsip syariah. Kegiatan ini tidak hanya bertujuan mencari keuntungan, tetapi juga harus mempertimbangan nilai etika berikut ini:⁵⁹

- a. Niat, cara dan tujuan harus mengikuti ketentuan syariat dan ditujukan untuk beribadah kepada Allah (halal dan thayib);
- b. Memperimbangkan kontribusi kemanfaat atau amal shaleh yang maksimal bagi manusia lain, lingkungan keluarga dan masyarakat;
- c. Mendukung kesejahteraan (kemandirian perekonomian umat).

Berdasarkan pemaparan konsep manajemen aset di atas, maka dapat disimpulkan bahwa aset dalam Islam harus dikelola secara halal dan baik dalam artian aset tersebut bisa bermanfaat bagi pengelola dan orang lain dengan tidak membiarkan harta menganggur.

⁵⁹ *Ibid*, hlm 368;

BAB III
PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG TERJADI
DI KALURAHAN CONDONGCATUR KAPANEWON DEPOK
KABUPATEN SLEMAN

A. Profil Kalurahan Condongcatur

Wilayah Desa Condongcatur yang sekarang ini ada, pada mulanya merupakan wilayah dari 4 (empat) kalurahan, masing-masing adalah: Kalurahan Manukan, Kalurahan Gejayan, Kalurahan Gorongan, Kalurahan Kentungan. Berdasarkan maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta yang diterbitkan tahun 1946 mengenai Pemerintah Kalurahan, maka 4 (empat) kalurahan tersebut kemudian digabung menjadi 1 (satu) Kalurahan yang otonom dengan nama Condongcatur yang secara resmi ditetapkan berdasarkan maklumat Nomor 5 Tahun 1948 tentang Perubahan Daerah-Daerah Kalurahan, Desa Condongcatur berdiri atau diresmikan pada tanggal 26 Desember 1946.

Condongcatur adalah sebuah desa yang terletak di kecamatan Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, Indonesia. Kode Pos 55283. Luas wilayah desa Condongcatur seluas 9500 Ha. Batas wilayah desa Condongcatur ini adalah sebagai berikut:

Utara : Kalurahan Minomartani, Kapanewon Ngaglik

Timur : Kalurahan Maguwoharjo, Kapanewon Depok

Selatan : Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok

Barat : Kalurahan Sinduadi, Kapanewon Mlati

B. Prosedur Pemanfaatan Tanah Kas Desa Di kalurahan Condongcatur

Pemanfaatan tanah desa dilaksanakan berdasarkan asas pengakuan atas hak asal-usul, efektivitas pemerintahan, dan pendayagunaan kearifan lokal. Dalam perwujudannya, guna melaksanakan asas-asas tersebut desa harus memperhatikan nilai-nilai yang ada yakni kearifan lokal, budaya adiluhung, kesejahteraan rakyat, keadilan, kepastian hukum, tertib administrasi, dan keterbukaan. Dengan memperhatikan nilai-nilai tersebut, pemanfaatan tanah desa bertujuan untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, kesejahteraan masyarakat, dan penyelenggaraan pemerintahan desa.

Tanah Desa terdiri dari beberapa jenis yaitu Tanah Kas Desa, pelungguh, Pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Tanah Desa merupakan tanah milik kasultanan atau kadipaten yang pemanfaatannya diserahkan kepada Pemerintah Desa yang kemudian diberikan izin tertulis dalam bentuk *serat kekancingan* sebagai hak *anggaduh*. Oleh karenanya tanah desa disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa dengan status hak pakai di atas tanah milik kasultanan maupun kadipaten.

Penggunaan Tanah Kas Desa dapat digunakan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 15 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa yaitu sebagai berikut:

1. Digarap sendiri

Tanah Kas Desa yang digarap sendiri dapat digunakan sebagai pertanian maupun non pertanian. Penggunaan Tanah Kas Desa untuk non pertanian disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa antara lain untuk toko, obyek wisata, dan restoran. Penggunaan tanah Kas Desa harus mendapatkan izin dari kasultanan atau kadipaten, untuk mendapatkan izin dari gubernur sebagaimana dimaksud, Pemerintah Desa harus menyampaikan surat permohonan kepada Gubernur melalui Bupati, yang dilampiri dengan:

- a. identitas pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa;
- b. peraturan desa mengenai pemanfaatan Tanah Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7;
- c. keputusan Kepala Desa;
- d. persetujuan BPD;
- e. sket lokasi;
- f. rekomendasi kesesuaian rencana tata ruang;
- g. surat pernyataan dari Pemerintah Desa bahwa Tanah Kas Desa yang dimohonkan memang benar dalam penguasaan Pemerintah Desa dan tidak sedang dalam sengketa;

- h. surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan menambah keluasan penggunaan Tanah Kas Desa yang diizinkan;
- i. surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan mengalihkan izin penggunaan tanah kas desa kepada pihak lain;
- j. surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan mengalihfungsikan sesuai dengan perizinannya;
- k. daftar hadir sosialisasi rencana penggunaan Tanah Kas Desa; dan
- l. proposal penggunaan Tanah Kas Desa, yang memuat paling sedikit:
 - 1) maksud dan tujuan penggunaan Tanah Kas Desa;
 - 2) data tanah yang meliputi:
 - a) persil Tanah Kas Desa;
 - b) letak Tanah Kas Desa, yang berisikan nama;
 - c) luas Tanah Kas Desa yang akan digunakan; dan
 - 3) jangka waktu yang diperlukan untuk penggunaan Tanah Kas Desa.

2. Sewa

Sewa merupakan kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai. Pendapatan dari hasil penyewaan Tanah Kas Desa merupakan bagian dari pendapatan asli Desa yang

dicatat dalam buku kas umum dan disetor dalam rekening kas desa. Tanah Kas Desa yang akan disewakan kepada pihak lain harus mempertimbangkan beberapa hal yang telah disebutkan dalam Peraturan Bupati Nomor 23 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa yaitu:

- a. Efisiensi biaya pemeliharaan;
- b. Menghasilkan pendapatan bagi desa
- c. Optimalisasi manfaat aset desa; atau
- d. Berdasarkan pertimbangan tertentu yang bermanfaat bagi Pemerintah Desa.

Segala pemanfaatan tanah kas desa yaitu meliputi sewa-menyewa, bangun serah guna dan bangun guna serah wajib mendapatkan izin dari gubernur sesuai Pasal 19 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa, untuk mendapatkan izin dari gubernur sebagaimana dimaksud, Pemerintah Desa harus menyampaikan surat permohonan kepada Gubernur melalui Bupati, yang dilampiri dengan:

- a. identitas pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang dibuktikan dengan:
 - 1) fotokopi kartu tanda penduduk yang telah dilegalisir bagi perorangan;

- 2) fotokopi akta pendirian badan usaha yang telah dilegalisir oleh lembaga yang berwenang bagi badan usaha swasta atau badan hukum swasta; atau
 - 3) peraturan dasar tentang pembentukan institusinya bagi lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Desa lain, badan usaha milik negara, dan badan usaha milik daerah.
- b. peraturan desa mengenai pemanfaatan Tanah Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7;
 - c. keputusan Kepala Desa;
 - d. persetujuan BPD;
 - e. sket lokasi;
 - f. rekomendasi camat;
 - g. rekomendasi kesesuaian rencana tata ruang;
 - h. surat pernyataan dari Pemerintah Desa bahwa Tanah Kas Desa yang dimohonkan memang benar dalam penguasaan Pemerintah Desa dan tidak sedang dalam sengketa;
 - i. surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan menambah keluasan penggunaan Tanah Kas Desa yang diizinkan;

- j. surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan mengalihkan izin penggunaan tanah kas desa kepada pihak lain;
- k. surat pernyataan dari pihak yang akan menggunakan Tanah Kas Desa, yang berisikan pernyataan tidak akan mengalihfungsikan sesuai dengan peruntukannya;
- l. daftar hadir sosialisasi rencana penggunaan Tanah Kas Desa; dan
- m. proposal penggunaan Tanah Kas Desa, yang memuat paling sedikit:
 - 1) maksud dan tujuan penggunaan Tanah Kas Desa;
 - 2) data tanah yang meliputi:
 - 1. persil Tanah Kas Desa;
 - 2. letak Tanah Kas Desa, yang berisikan nama:
 - 3. luas Tanah Kas Desa yang akan digunakan; dan
 - 3) jangka waktu yang diperlukan untuk penggunaan Tanah Kas Desa.

Jangka waktu yang diberikan untuk menyewa Tanah Kas Desa yaitu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang. Setelah Gubernur memberikan Keputusan mengenai penetapan izin Tanah Kas Desa, selanjutnya dapat ditindaklanjuti dengan perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa dengan pihak penyewa dengan isi perjanjian paling sedikit memuat:

- a. subjek dan objek perjanjian;
- b. ruang lingkup perjanjian;
- c. jangka waktu sewa;
- d. hak dan kewajiban para pihak;
- e. besaran sewa;
- f. tata cara pembayaran sewa;
- g. penyelesaian perselisihan;
- h. keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure);
- i. pengakhiran perjanjian; dan
- j. peninjauan pelaksanaan perjanjian sewa.

Apabila dalam masa penggunaan tanah kas desa penyewa meninggal, pailit atau terjadi perubahan peraturan perundang-undangan maka dapat diselesaikan dengan musyawarah mufakat. Hasil dari musyawarah mufakat, penggunaan tanah kas desa dapat dilanjutkan oleh ahli waris atau pihak yang ditunjuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan maka izin penyewaan tanah kas desa dilakukan perubahan.

3. Bangun Serah Guna atau Bangun Guna Serah

Bangun Serah Guna adalah pemanfaatan aset desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan

setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Pemerintah Desa untuk didayagunakan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan aset desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhir jangka waktu.

Penggunaan tanah kas desa berupa bangun serah guna atau bangun guna serah hanya dapat dilaksanakan apabila Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau tidak tersedia dana dalam anggaran pendapatan belanja desa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa.

Bangun serah guna atau bangun guna serah dapat dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang. Pihak yang menggunakan tanah kas desa berupa bangun guna serah atau bangun serah guna berkewajiban untuk memberikan kontribusi ke rekening kas desa selama mendayagunakan tanah, bangunan, sarana, fasilitas, dan harus memelihara objek bangun guna serah atau bangun serah guna.

Penggunaan bangun guna serah atau bangun serah guna diatur dalam Pasal 30 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, dituangkan dalam perjanjian sewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa dengan pihak penyewa dengan isi perjanjian paling sedikit memuat:

- a. subjek dan objek perjanjian;
- b. ruang lingkup perjanjian;
- c. jangka waktu bangun dan pendayagunaan tanah kas Desa dan bangunannya;
- d. hak dan kewajiban para pihak;
- e. besaran kontribusi ke rekening kas Desa;
- f. tata cara pemberian kontribusi ke rekening kas Desa;
- g. penyelesaian perselisihan; dan
- h. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*).

4. Kerjasama Penggunaan Tanah Kas Desa

Kerjasama pemanfaatan adalah pemanfaatan aset Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka meningkatkan pendapatan Desa. Kerjasama penggunaan tanah kas desa dilaksanakan untuk mengoptimalkan daya guna hasil aset desa dan meningkatkan pendapatan desa. Jangka waktu kerjasama penggunaan tanah kas desa yaitu paling lama 15 (lima belas) tahun dan dapat

diperpanjang. Pihak yang menggunakan tanah kas desa dengan sistem kerjasama wajib memberikan kontribusi sesuai dengan yang telah diatur dalam Pasal 35 ayat (3) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa yaitu dengan melakukan pembagian keuntungan dari hasil kerjasama penggunaan tanah kas desa, bangun-bangunan, sarana dan fasilitas yang telah dihitung oleh Tim yang dibentuk Pemerintah Kabupaten.

Kerjasama penggunaan tanah kas desa dilaksanakan dengan perjanjian kerjasama antara kepala desa dengan pihak lain setelah ditetapkan dengan keputusan kepala desa. Adapun isi dari perjanjian kerjasama penggunaan tanah kas desa paling sedikit memuat:

- a. para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- b. objek kerjasama pemanfaatan;
- c. jangka waktu;
- d. hak dan kewajiban para pihak;
- e. penyelesaian perselisihan;
- f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
- g. peninjauan pelaksanaan perjanjian.

Pihak-pihak yang menggunakan tanah kas desa diwajibkan untuk mengikuti peraturan yang ada. Terdapat beberapa larangan dalam penggunaan tanah kas

desa yang tertuang dalam Pasal 59 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa yaitu:

- a. mengalihkan izin kepada pihak lain;
- b. menambahkan keluasan tanah desa yang telah ditetapkan dalam izin;
- c. menggunakan tanah desa sebagai rumah tinggal;
- d. menggunakan tanah desa yang berupa lahan sawah irigasi untuk dialihfungsikan; dan
- e. menggunakan tanah desa tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Apabila melanggar peraturan yang ada maka pihak yang menggunakan tanah kas desa tersebut dapat dikenakan sanksi secara bertingkat oleh dinas-dinas terkait. Sanksi yang diberikan yakni berupa teguran tertulis, pencabutan izin, penyerahan aset kepada desa atau pengembalian fungsi dan peruntukan tanah, atau diproses secara hukum.

C. Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang Dilakukan dengan Cara Sewa Menyewa di Kalurahan Condongcatur

Kalurahan Condongcatur merupakan salah satu kalurahan yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta, yang mana dalam menggunakan tanahnya tunduk berdasarkan peraturan dari Daerah Istimewa Yogyakarta yang merupakan daerah istimewa dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Peraturan terkait pemanfaatan tanah desa tersebut tertuang

dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Kalurahan Condongcatur merupakan salah satu kawasan di DIY yang memiliki pertumbuhan pesat. Seiring berjalannya pertumbuhan pembangunan dan perkembangan usaha di Condongcatur berakibat terhadap meningkatnya kebutuhan hidup salah satunya kenaikan harga tanah dari tahun ke tahun. Condongcatur merupakan salah satu kawasan dengan nilai tanah yang tinggi dibanding kawasan lainnya. Hal ini dikarenakan tanah sebagai kebutuhan pokok yang semakin lama semakin terbatas sedangkan permintaannya tinggi.

Meningkatnya kebutuhan hidup yang ada di Condongcatur, masyarakat dapat menggunakan tanah desa yang dimiliki oleh kalurahan. Sebagai kantor pemerintahan di tingkat desa, kalurahan diberikan hak *anggaduh* oleh gubernur berupa tanah desa. Kalurahan diberikan wewenang untuk mengelola tanah desa yang diharapkan dapat menunjang kegiatan-kegiatan kalurahan. Dengan hak yang telah diberikan oleh kasultanan, kalurahan diharapkan dapat memaksimalkan setiap potensi di daerahnya karena wewenang yang dimiliki.

Tanah desa merupakan bagian dari aset asli desa. Kalurahan Condongcatur memiliki aset berupa tanah desa seluas 1.082,833 Ha yang tersebar di wilayah condongcatur. Tanah tersebut telah banyak digunakan dan dimanfaatkan untuk hal-hal

yang penting. Tanah desa dapat disewakan kepada siapapun selama penggunaannya dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar.

Kalurahan Condongcatur merupakan salah satu desa yang berkembang dalam pembangunannya. Dalam beberapa tahun terakhir, Condongcatur telah menjadi daerah yang maju. Hal tersebut yang membuat desa harus dapat memaksimalkan pemanfaatan tanah kas desa. Diketahui wilayah Condongcatur telah dilakukan pembangunan skala besar. Berbagai macam bangunan berupa kampus, hotel maupun mall telah ada di wilayah Condongcatur, artinya wilayah Condongcatur merupakan wilayah strategis. Dengan wilayah yang strategis tersebut, Kalurahan Condongcatur dapat memanfaatkan tanah kas desa yang kuasai. Pembangunan diatas tanah kas desa harus dapat memberikan manfaat kepada sekitar baik dari segi ekonomi, lingkungan, maupun terbukanya lahan pekerjaan baru.

Reno Candra Sangaji mengungkapkan “Di Wilayah Condongcatur ini banyak tanah kas desa yang dibangun untuk memberikan manfaat secara langsung kepada masyarakat walaupun terdapat beberapa pihak terutama pihak penyewa yang tidak menggunakan tanah kas desa secara benar”.⁶⁰

⁶⁰ Wawancara dengan Reno Candra Sangaji, Lurah Condongcatur, di Sleman, 23 Mei 2023;

Tidak sedikit sarana yang dibangun diatas tanah kas desa tidak memberikan manfaat. Terdapat banyak sarana yang bisa dimanfaatkan secara langsung oleh masyarakat antara lain:

- a. Sarana pendidikan, dengan adanya sarana pendidikan, kalurahan berharap dapat menghasilkan SDM yang cerdas dan membuka banyak peluang bagi anak-anak maupun remaja untuk bersekolah.
- b. Sarana perekonomian, dengan adanya sarana perekonomian, kalurahan berharap agar masyarakat dapat meningkatkan perekonomiannya dan juga sebagai tempat untuk mencukupi kebutuhan seperti pasar tradisional.
- c. Sarana Umum, dapat berupa perkumpulan kesenian maupun restoran yang dapat membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat agar memiliki taraf hidup yang lebih baik dan juga dapat menumbuhkan minat dan bakat dalam kesenian.

Reno Candra Sangaji mengungkapkan “Dengan adanya sarana-sarana yang ada diharapkan agar masyarakat dapat memanfaatkan atau memaksimalkan sarana yang telah ada di desa.”⁶¹

Selain itu hasil dari pemanfaatan tanah kas desa juga akan masuk ke dalam rekening desa yang kemudian disalurkan ke dalam anggaran pendapat belanja kalurahan. Hasil dari pemanfaatan tanah kas desa juga digunakan sebagai penghasilan tetap perangkat desa. Anggaran pendapatan belanja kalurahan juga dapat digunakan

⁶¹ Wawancara dengan Reno Candra Sangaji, Lurah Condongcatur, di Sleman, 23 Mei 2023;

untuk membiayai pembangunan dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan kualitas hidup, dan menanggulangi kemiskinan.⁶²

Dalam pemanfaatannya, penggunaan tanah kas desa tidak selalu berjalan dengan baik. Permasalahan seperti tidak adanya izin penggunaan tanah kas desa atau ingkar janji terhadap perjanjian. Hal-hal tersebut dapat membuat kerugian bagi Kalurahan Condongcatur. Segala pemasukan yang didapatkan dari hasil sewa tanah kas desa dapat digunakan untuk membangun dan mensejahterakan masyarakat desa apabila segala prosedur maupun perjanjian ditaati oleh masing-masing pihak.

D. Problem Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang Dilakukan dengan Cara Sewa Menyewa di Kalurahan Condongcatur

Pemerintah Desa sebagai pemerintahan yang berada ditingkat desa memiliki hak memegang sertifikat dengan status hak pakai diberikan hak *anggaduh* oleh kasultanan yang berarti apabila ingin menggunakan tanah kas desa bisa dapat dilakukan melalui pemerintah desa.⁶³ Pemerintah Desa akan mengajukan izin kepada Gubernur melalui Bupati. Setelah izin keluar maka selanjutnya proses penggunaan tanah kas desa dapat dilakukan. Sayangnya dengan kemudahan yang diberikan masih terdapat pengguna

⁶² Oktavianus Talo Pake, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Desa", *Skripsi Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa "APMD"*, 2022, hlm 17;

⁶³ Santoso Agung Nugroho, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Setelah Berlakunya Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 di Kabupaten Sleman", *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, 2018, hlm 15;

yang tidak memanfaatkan tanah kas desa sesuai izinnya tetapi masih terdapat pihak yang menggunakan tanah kas desa yang tidak mengikuti peraturan.

Kasus mafia tanah yang melakukan penyalahgunaan tanah kas desa banyak ditemukan di Kecamatan Depok yang salah satunya terdapat penyalahgunaan di Kalurahan Condongcatur. Penyalahgunaan ini dilakukan oleh PT Mifta Pratama Cemerlang yang merupakan anak usaha PT Mahkota Jiwani Sejahtera. PT Mifta Pratama Cemerlang merupakan pengembang yang pada tahun 2014 mengajukan izin guna mendirikan bangunan berupa hotel diatas tanah kas desa seluas 1 Ha. Bangunan berupa hotel tersebut dibangun di kawasan Kaliwaru, Kalurahan Condongcatur.

Sebelum mendirikan hotel di kawasan Kaliwaru, PT Mifta Pratama Cemerlang sudah mengajukan izin ke Gubernur melalui Bupati. Pengajuan izin tersebut telah di setujui dengan keluarnya izin Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No 18/IZ/2014 dan izin Bupati Sleman No 10.11/Kep.KDH/A/2014. Selain kedua izin tersebut, PT Mifta Pratama Cemerlang juga telah mengantongi 3 (tiga) izin lainnya yaitu izin mendirikan bangunan Nomor 02.01.3405.IMB/KPTS/TABA/D/2014, izin lokasi Nomor 500/008760.05.17/0003/IL/2018, dan izin kalurahan Nomor 13/Kep.KD/2013.

Setelah seluruh izin didapatkan, proses selanjutnya adalah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pihak Pemerintah Kalurahan Condongcatur. Izin sewa yang diberikan yakni selama 20 tahun terhitung sejak 2014 dengan harga sewa Rp 13.000 per meter persegi dengan kenaikan biaya sewa sebesar 2% per tahun. Dengan izin-izin

yang sudah didapatkan sebenarnya PT. Mifta Pratama Cemerlang sudah dapat mendirikan bangunan, akan tetapi dalam pembangunannya PT. Mifta Pratama Cemerlang menghadapi situasi pailit sehingga tidak dapat melanjutkan pembangunannya sehingga terjadilah pengalihan sewa tanah kas desa ke PT. Deztama.

Pengalihan lahan tanah kas desa dilakukan tanpa pemberitahuan kepada pihak kalurahan, bupati maupun gubernur. Selain itu pembangunan yang dilakukan oleh PT Deztama tidak sesuai dengan izin yang telah ditetapkan. Dalam izin yang diminta oleh PT Mifta Pratama Cemerlang yakni guna mendirikan bangunan berupa hotel, namun yang dibangun oleh PT Deztama yaitu sebuah perumahan dan telah diperjual belikan.

Dari kasus yang melibatkan PT Mifta Pratama Cemerlang ditemukan beberapa pelanggaran yang dilakukan sesuai yang tertuang dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. pelanggaran yang ditemukan antara lain:

1. Mengalihkan izin kepada pihak lain

Dalam berita yang beredar, PT Mifta Cemerlang Pratama telah melakukan pengalihan izin kepada PT Deztama yang mana hal tersebut menyalahi aturan terkait larangan dalam penggunaan tanah kas desa, akan tetapi pemberitaan yang beredar berbeda dari klarifikasi yang disampaikan oleh pihak Kalurahan Condongcatur. Achmad Trisusetiyanto mengatakan “tidak ada pengalihan yang dilakukan oleh PT Mifta Pratama Cemerlang karena selama ini yang mengelola

dan membayar biaya sewa penggunaan tanah kas desa tersebut adalah PT Mifta Pratama Cemerlang selaku pihak yang menyewa tanah kas desa. Pemerintah Kalurahan Condongcatur tidak mengetahui adanya peralihan izin seperti yang beredar dalam berita”.⁶⁴ Pemaparan dari pihak kalurahan menjelaskan bahwasanya Kalurahan Condongcatur tidak mengetahui adanya pengalihan izin yang dilakukan oleh PT Mifta Pratama Cemerlang. Selain itu alasan tidak mengetahui adanya peralihan karena selama masa sewa berlangsung yang membayar sewa tersebut adalah PT Mifta Pratama Cemerlang.

2. Menggunakan tanah kas desa sebagai tempat tinggal

Dalam berita yang beredar, tanah kas desa yang digunakan oleh PT Mifta Pratama Cemerlang telah dibangun beberapa bangunan berupa rumah dan telah diperjualbelikan. Hal ini dibenarkan oleh pihak Kalurahan Condongcatur bahwasanya PT Mifta Pratama Cemerlang telah membangun beberapa bidang rumah diatas tanah kas desa, selain itu beberapa dari rumah tersebut telah diperjualbelikan. Achmad Trisusetyanto mengatakan “ketika dilakukan pengecekan terhadap tanah kas desa tersebut, sudah terdapat beberapa rumah yang berdiri diatasnya dan terdapat 2 bidang rumah yang sudah ditempati”.⁶⁵ Apa yang dilakukan oleh PT Mifta Pratama Cemerlang jelas telah melanggar peraturan yakni dengan mendirikan rumah.

⁶⁴ Wawancara dengan Achmad Trisusetyanto, Staf Jagabaya Kalurahan Condongcatur, di Sleman, 25 Mei 2023;

⁶⁵ Wawancara dengan Achmad Trisusetyanto, Staf Jagabaya Kalurahan Condongcatur, di Sleman, 25 Mei 2023;

3. Menggunakan tanah kas desa tidak sesuai dengan rencana tata ruang

PT Mifta Pratama Cemerlang yang merupakan pengembang telah memiliki seluruh izin yang diperlukan untuk menggunakan tanah kas desa seperti izin ubernur, izin bupati, izin kalurahan, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan, akan tetapi PT Mifta Pratama Cemerlang tidak menggunakan tanah kas desa tersebut sesuai dengan izin yang ada. Izin-izin yang dimintakan yakni untuk membangun hotel akan tetapi yang dibangun diatas tanah kas desa tersebut adalah perumahan. Hal ini jelas melanggar peraturan karena tidak menggunakan tanah kas desa sesuai dengan rencana tata ruang. Padahal apabila PT Mifta Pratama Cemerlang membangun bangunan sesuai dengan izin yang telah diberikan maka nantinya tidak akan menjadi masalah karena izin-izin yang dikantongi sudah jelas.

Dari permasalahan yang telah dilakukan oleh PT Mifta Pratama Cemerlang, pihak Pemerintah Kalurahan Condongcatur telah memberikan teguran agar pembangunan yang dilakukan diberhentikan. Reno Candra Sangaji mengatakan “kalurahan sudah beberapa kali memberikan teguran kepada PT Mifta Pratama Cemerlang untuk menghentikan pembangunannya”.⁶⁶ Setelah teguran yang diberikan tidak diindahkan oleh pihak penyewa, kalurahan berkoordinasi dengan dinas terkait antara lain Dinas Pertanahan dan Tata Ruang dan Dinas Perizinan Daerah Istimewa

⁶⁶ Wawancara dengan Reno Candra Sangaji, Lurah Condongcatur, di Sleman, 23 Mei 2023.

Yogyakarta dan Satpol PP untuk mencabut izin penggunaan tanah kas desa dan juga melakukan penyegelan lahan yang dipergunakan tidak sesuai dengan izinnya.

Dari kasus diatas maka dapat dikatakan bahwasanya PT. Mifta Pratama Cemerlang telah melakukan ingkar janji atau *wanprestasi* terhadap perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Kalurahan Condongcatur. Pelanggaran yang dilakukan terhadap perjanjian sewa menyewa memberikan kerugian bagi Pemerintah Kalurahan Condongcatur. Pada akhirnya segala perizinan dan perjanjian dicabut dan lokasi yang disewa oleh PT. Mifta Pratama Cemerlang dilakukan penyegelan. Pada dasarnya sewa menyewa hanya dapat dilakukan apabila kedua belah pihak sepakat dengan perjanjian yang telah ditentukan namun yang dilakukan oleh PT. Mifta Pratama Cemerlang merupakan tindakan *wanprestasi* yang menimbulkan kerugian bagi Pemerintah Kabupaten Sleman.

Wanprestasi sendiri ialah tidak terlaksananya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian atau kontrak terhadap para pihak. PT. Mifta Pratama Cemerlang tidak memenuhi kewajibannya terkait dengan pembangunan dari suatu bangunan yakni seharusnya berupa gedung hotel. PT. Mifta Pratama Cemerlang melakukan pembangunan berupa rumah tinggal yang kemudian dijualbeli. Hal ini tentunya memberikan kerugian bagi pemerintah daerah akibat dari pembangunan tersebut. Penyebab dari pelanggaran tersebut antara lain:

1. Penyewa mengalami pailit selama masa sewa;
2. Menggunakan tanah kas desa yang tidak sesuai dengan perjanjian;
3. Tingginya pajak yang harus dibayarkan; dan

4. Tidak mengetahui hal yang dilarang dalam peraturan.

Selain itu hambatan dalam pemanfaatan tanah kas desa yakni prosedur perizinan yang panjang. Sebelum tanah kas desa dipergunakan, pihak penyewa harus terlebih dahulu mendapatkan izin seperti izin gubernur, izin bupati, izin kalurahan, izin lokasi dan izin mendirikan bangunan. Selain itu kalurahan juga akan mendapatkan hambatan dalam hal pendapatan apabila tanah kas desa tidak dipergunakan sesuai izin dan perjanjian.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang berjudul Implementasi Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan tanah Desa di Kalurahan Condongcatur kapanewon Depok Daerah Istimewa Yogyakarta dapat disimpulkan bahwa:

1. Kalurahan Condongcatur merupakan salah satu desa yang berkembang dalam pembangunannya. Pemerintah Kalurahan Condongcatur harus dapat memaksimalkan penggunaan tanah kas desa. Pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan dengan cara sewa menyewa telah memberikan dampak positif untuk masyarakat desa. Pembangunan diatas tanah kas desa harus dapat memberikan manfaat kepada sekitar baik dari segi ekonomi, lingkungan, maupun terbukanya lahan pekerjaan baru. Terdapat banyak sarana yang bisa dimanfaatkan secara langsung oleh masyarakat antara lain:
 - a. Sarana pendidikan
 - b. Sarana perekonomian
 - c. Sarana umum

Selain itu hasil dari pemanfaatan tanah kas desa juga akan masuk ke dalam rekening desa yang kemudian disalurkan ke dalam anggaran pendapat belanja kalurahan.

Anggaran pendapatan belanja kalurahan dapat digunakan untuk membiayai pembangunan dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan kualitas hidup, dan menanggulangi kemiskinan.

2. Dalam permasalahan hukum yang terjadi PT. Mifta Pratama Cemerlang telah melakukan *wanprestasi* terhadap perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Kalurahan Condongcatur. Pelanggaran yang dilakukan terhadap perjanjian sewa menyewa memberikan kerugian bagi Pemerintah kalurahan Condongcatur. Pada akhirnya segala perizinan dan perjanjian dicabut dan lokasi yang disewa oleh PT. Mifta Pratama Cemerlang dilakukan penyegelan. Pada dasarnya sewa menyewa hanya dapat dilakukan apabila kedua belah pihak sepakat dengan perjanjian yang telah ditentukan namun yang dilakukan oleh PT. Mifta Pratama Cemerlang merupakan tindakan *wanprestasi* yang menimbulkan kerugian bagi Pemerintah Kabupaten Sleman. Beberapa penyebab dari permasalahan tersebut antara lain:
 - a. Penyewa mengalami pailit selama masa sewa;
 - b. Menggunakan tanah kas desa yang tidak sesuai dengan perjanjian;
 - c. Tingginya pajak yang harus dibayarkan; dan
 - d. Tidak mengetahui hal yang dilarang dalam peraturan.

B. Saran

Setelah penulis mengambil beberapa kesimpulan dari data dan informasi yang telah di analisa, maka penulis akan mencoba untuk memberikan beberapa saran:

1. Pemerintah Kalurahan Condongcatur diharapkan dapat terus memaksimalkan penggunaan tanah kas desa yang dapat memberikan banyak manfaat untuk masyarakat desa. Pembangunan diatas tanah kas desa harus dapat memberikan manfaat kepada sekitar baik dari segi ekonomi, lingkungan, maupun terbukanya lahan pekerjaan baru. Pengelolaan tanah kas desa yang dilakukan dengan cara sewa menyewa juga perlu dilakukan pemantauan agar pembangunan diatas tanah kas desa yang disewakan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat desa.
2. Penyewa maupun calon penyewa tanah kas desa diharapkan dapat menaati perjanjian yang telah disepakati dengan pihak pemerintah kalurahan agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pemerintah. Selain itu pihak pemerintah kalurahan diharapkan dapat terus meninjau tanah kas desa yang disewakan. Peninjauan dapat dilakukan secara mandiri maupun berkoordinasi dengan dinas-dinas terkait guna menghindari pelanggaran penggunaan tanah kas desa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Aji Ali Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003.

Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Ctk. Keenam, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, dikutip dari Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Ctk. Keenam, Prenata Media, Jakarta, 2017, e-book

Nata Irawan, *Tata Kelola Pemerintahan Desa Era UU Desa*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2017.

Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, 1995.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Sutaryono; Dyah Widuri; Akhmad Murtajib, *Pengelolaan Aset Desa*, Ctk. Pertama, Forum Pengembangan Pembaharuan Desa, Yogyakarta, 2014, e-book.

Jurnal dan penelitian sebelumnya

Dewi, Lavellia Ardita. "Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perangkat Desa Ex-Tanah Bengkong Studi Kasus Di Desa Kandangan Kecamatan Ngawi Kabupaten Ngawi." *Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2017.

Diniyanto, Ayon. "Reformasi Hukum Tanah Desa: Redefinisi Dan Penguatan Kedudukan." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* Vol. 8, nomor 3, 2019.

Hasjimzoem, Yusnani. "Dinamika Hukum Pemerintahan Desa." *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, nomor 3, 2014.

Nugroho, Santoso Agung, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Setelah Berlakunya Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 di Kabupaten Sleman", *Skripsi*

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2018

Pake, Oktavianus Talo, "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Desa", *Skripsi Sekolah Tinggi Pembangunan Masyarakat Desa "APMD"*, 2022.

Rahayu, Siti. "Pengelolaan Dana Desa Dalam Pemberdayaan Masyarakat Desa Di Desa Damit Kecamatan Pasir Belengkong Kabupaten Paser." *EJournal Ilmu Pemerintahan* Vol. 7, nomor 4, 2019.

Ridwan Nurdin, Muslina, "Konsep dan Teori Manajemen Aset dalam Islam" *Media Syariah: Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial* Vol.19, nomor 2, 2017.

Sembada, Dimas Fanjana Gilang. "Mekanisme Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Desa di Kalurahan Sardonoarjo Kapanewon Ngaglik Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta Pasca Diterbitkannya Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa." *Skripsi Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2021.*

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

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

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pedoman Pemerintahan Kalurahan

Peraturan Bupati Sleman Nomor 23 Tahun 2017 tentang Cara Pengelolaan Aset Desa

Internet

<https://lawofficeindonesia.com/2018/04/10/pengertian-hukum-agraria-dan-hukum-tanah/>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15244/Aset-Desa-dan-Pengelolaannya.html>

<https://ciburial.desa.id/pengelolaan-aset-desa/>

<https://www.detik.com/jateng/jogja/d-6289737/tanah-kas-desa-di-depok-sleman-diperjualbelikan-sultan-langgar-hukum>

Wawancara

Wawancara dengan Reno Candra Sangaji, Lurah Condongcatur.

Wawancara dengan Achmad Trisusetyanto, Staf Jagabaya Kalurahan Condongcatur.

LAMPIRAN



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uui.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 468/Perpus-S1/20/H/X/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : RIZQI FARIDYAN HILMI
No Mahasiswa : 19410392
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : PROBLEM HUKUM PEMANFAATAN TANAH
KAS DESA YANG TERJADI DI KALURAHAN
CONDONGCATUR KAPANEWON DEPOK
KABUPATEN SLEMAN.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 3 Oktober 2023 M
18 Rabiul Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md