

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah ialah salah satu aspek paling berarti dalam kehidupan manusia dan makhluk hidup lain, oleh sebab itu tanah kerap disebut sebagai ibu pertiwi. Berangkat dari pentingnya tanah bagi keberlangsungan kehidupan makhluk hidup maka perlu adanya campur tangan Negara dalam pengaturannya, hal ini sejalan dengan pendapat bahwa tanah merupakan benda tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh seseorang sehingga hal-hal mengenai tanah sudah seharusnya diatur dalam ketentuan undang-undang¹. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang pada intinya mengatur bahwa seluruh kekayaan alam baik itu permukaan bumi termasuk didalam bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, penguasaannya ada pada Negara dengan tujuan utama untuk mencapai kemakmuran rakyat. R.Susanto pada bukunya berjudul Hukum Pertanahan (Agraria) memberikan penjelasan bahwa kata dikuasai pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 memiliki arti bahwa tanah diatur atau diselenggarakan untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat secara umum². Berdasarkan Pasal

¹ Sembiring, J. J., 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, VisiMedia, Jakarta, hlm. 2.

² Susanto, R., 1983, *Hukum Pertanahan (Agraria)*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat, hlm.11.

33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, maka pada 24 September 1960 diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA.

Diundangkannya UUPA menimbulkan perombakan luar biasa pada peraturan dasar yang fundamental sehingga hukum agraria yang awal mulanya memakai sistem hukum barat telah tidak berlaku di Indonesia dan Indonesia selanjutnya membentuk dan menggunakan hukum agraria nasional yang memiliki tujuan menggapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Pasal 18 B ayat (1) Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang pada intinya menyatakan bahwa Indonesia mengakui serta menghormati satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus ataupun bersifat istimewa yang selanjutnya akan diatur dalam undang-undang, maka selanjutnya Indonesia menerbitkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembuatan Daerah Istimewa Yogyakarta yang pada undang-undang tersebut selain mengukuhkan nama dan wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya disebut DIY, Yogyakarta dinyatakan setingkat dengan provinsi serta menetapkan organ-organ daerah dan urusan yang diserahkan kepada Pemerintah DIY³. Status keistimewaan tersebut menghasilkan sistem otonomi wilayah yang istimewa sehingga menghasilkan pertumbuhan hukum termasuk hukum dibidang pertanahan, pertumbuhan hukum pertanahan meliputi segi

³ Ni'matul Huda, 2014, *Desentralisasi Asimetris dalam NKRI: Kajian Terhadap Daerah Istimewa, Daerah Khusus dan Otonomi Khusus*, Nusamedia, Bandung, hlm. 139.

pengaturan, penguasaan serta pemanfaatan tanah di daerah DIY serta tata ruang, tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten diatur dalam Peraturan Daerah Istimewa⁴.

Berdasar pada Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 maka pengelolaan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten diserahkan kepada tiap-tiap daerah administratif atas persetujuan Sultan dan Paku Alaman. Hingga akhirnya diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Bersumber dari Pasal 7 dan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY, maka kewenangan Pemerintah DIY salah satunya meliputi pengaturan pertanahan yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan diterbitkannya Peraturan Daerah Istimewa DIY Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan serta Pemanfaatan Tanah Kasultanan serta Tanah Kadipaten sebagai pelaksanaan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY yang kemudian pengaturan mengenai mekanisme pengelolaan dan pemanfaatan tanah desa ditindaklanjuti dengan menetapkan Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa berisi pengaturan mengenai hal-hal tentang

⁴ Maulida Illiyani, 2020, "Polemik Pertanahan Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Pasca-Penerbitan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta)", *Jurnal Masyarakat dan Budaya*, Vol. 22 No. 3 Tahun 2020, journal homepage: <https://jmb.lipi.go.id/jmb>, hlm. 372.

pemanfaatan tanah desa termasuk mengenai pedoman tata kelola administrasi pemanfaatan tanah desa, jenis tanah desa yang diatur dalam peraturan ini meliputi Tanah Kas Desa, Pelungguh, Pengarem-arem, serta tanah untuk kepentingan umum. Pemanfaatan tanah kas desa diatur dalam Pasal 12 Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017, pemanfaatan tanah kas desa dilakukan dengan tiga cara yaitu pelindungan, penggunaan, dan pelepasan.

Penggunaan tanah kas desa diatur dalam Pasal 15 Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa :

Penggunaan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b dilakukan dengan cara:

- a. digarap sendiri:
 1. pertanian; atau
 2. non pertanian.
- b. sewa;
- c. bangun guna serah atau bangun serah guna; dan
- d. kerjasama penggunaan.

Pasal 15 pada isinya menjabarkan bahwa dalam hal pemanfaatan tanah kas desa salah satunya dapat dilakukan dengan cara sewa, teknis mengenai pengaturan sewa pada tanah kas desa di Yogyakarta telah termuat secara lengkap dalam peraturan tersebut terutama pada Pasal 19 sampai dengan Pasal 27, pada intinya dalam Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa terutama pada bagian pengaturan mengenai penggunaan tanah kas desa untuk sewa harus mendapat izin dari Kasultanan atau Kadipaten yang berdasarkan izin tersebut maka selanjutnya Dinas memproses Keputusan Gubernur

mengenai penetapan izin pemanfaatan tanah kas desa untuk sewa, yang ditindaklanjuti dengan perjanjian sewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa dengan pihak penyewa yang mana isi dari perjanjian sewa tanah kas desa minimal memuat mengenai subjek dan objek perjanjian, ruang lingkup perjanjian, jangka waktu sewa, hak dan kewajiban para pihak, besaran sewa, tata cara pembayaran sewa, penyelesaian perselisihan, keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*), pengakhiran perjanjian, dan peninjauan pelaksanaan perjanjian sewa, sementara mengenai jangka waktu sewa tanah kas desa diatur dalam Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tersebut paling lama 20 tahun dan dapat diperpanjang, mengenai besaran sewa ditentukan dari hasil penilaian dari Penilai atau Penilai Publik, kecuali digunakan untuk kepentingan pemerintahan, sosial dan/atau biaya penilaian lebih besar dari biaya sewa.

Pasal 1 angka 9 Peraturan Gubernur DIY Nomor 25 Tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan Pada Pemerintah Kabupaten/Kota Dan Kalurahan memberikan pengertian bahwa :

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.

Berdasarkan pengertian kalurahan menurut pasal yang telah disebutkan sebelumnya maka penyebutan desa dengan kalurahan merupakan hal yang sama. Kalurahan memiliki kekayaan berupa tanah yang tanah tersebut asal-usulnya adalah tanah Kasultanan dan/atau Kadipaten yang dikelola

oleh pemerintah kalurahan berdasarkan hak *Anggaduh*, yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, *Pelungguh*, *Pengarem-arem*, dan tanah untuk kepentingan umum. Tanah kas desa yang belum dapat dikelola secara maksimal oleh kalurahan dapat disewakan kepada pihak lain untuk meningkatkan pemasukan kalurahan demi menunjang penyelenggaraan pemerintah kalurahan, praktek sewa menyewa ini disebabkan karena terbatasnya ketersediaan tanah di DIY yang menyebabkan banyak pihak terpaksa melakukan usaha maupun kegiatannya di atas tanah yang bukan miliknya, termasuk di atas tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur yang salah satu dari pihak penyewa tersebut adalah yayasan pendidikan swasta. Penyediaan tanah sebagai lokasi penyelenggaraan pendidikan sangat diperlukan untuk menunjang kelancaran proses kegiatan belajar dan mengajar, hal ini dialami oleh dua yayasan pendidikan swasta di Kalurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, DIY. Pengelola dari pendidikan swasta di Kalurahan Condongcatur mendirikan bangunan sekolah dan sarana pendukung pendidikan di atas tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur. Kepastian hak atas tanah menjadi salah satu komponen dari pemenuhan standar nasional pendidikan oleh sekolah dalam penilaian akreditasi secara khusus mengenai Standar Sarana Prasarana, antara lain sekolah/madrasah berada di lokasi yang sesuai dengan peruntukannya, memiliki status hak atas tanah dan ijin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.

Dari uraian diatas Penulis tertarik dan terfokus pada pelaksanaan penyewaan tanah kas desa dan mengangkat judul tentang **“PELAKSANAAN SEWA TANAH KAS DESA UNTUK KEGIATAN PENDIDIKAN BERDASARKAN PERATURAN GUBERNUR DIY NOMOR 34 TAHUN 2017 TENTANG PEMANFAATAN TANAH DESA DI KALURAHAN CONDONGCATUR”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana pelaksanaan sewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan berdasarkan Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa di Kalurahan Condongcatur?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian ini yaitu mengetahui mengenai pelaksanaan sewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan berdasarkan dengan Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa di Kalurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi manfaat bagi ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum pertanahan yang berkaitan dengan tanah desa dan penyewaan tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY.

2. Manfaat Praktis

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

- a. Kalurahan Condongcatur, untuk memberikan masukan kepada pemerintah kalurahan dalam hal menata dan mendata pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan dengan menyewakan tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan.
- b. Masyarakat Condongcatur, untuk menambah ilmu pengetahuan atau wawasan masyarakat mengenai teknis penyewaan tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan yang berada di wilayah Condongcatur.
- c. Masyarakat luas, untuk menambah ilmu pengetahuan, wawasan dan informasi mengenai teknis dan pelaksanaan sewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan yang berada di wilayah Kalurahan Condongcatur dengan pihak lain.

- d. Mahasiswa/Dosen/Praktisi Hukum, untuk menambah wawasan atau ilmu pengetahuan tentang pelaksanaan sewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan di Daerah Istimewa Yogyakarta yang berlaku.
- e. Penulis, untuk memenuhi syarat dalam menjalani pendidikan sarjana fakultas ilmu hukum dengan menulis skripsi.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian hukum dengan judul Pelaksanaan Sewa Tanah Kas Desa Untuk Kegiatan Pendidikan Berdasarkan Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa Di Kalurahan Condongcatur Depok Sleman Yogyakarta merupakan hasil karya asli dari penulis. Karya ini merupakan hasil pemikiran penulis sendiri dan bukan merupakan sebuah plagiasi. Sebagai pembanding maka akan disajikan tiga penulisan hukum yang membedakan dengan penelitian hukum ini.

1. Eufamia Shela Indrianasari, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, tahun 2020.
 - a. Judul skripsi : Optimalisasi Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Di Kabupaten Bantul
 - b. Rumusan masalah :
 - (1) Bagaimana pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan oleh kepala desa di Kecamatan Bantul selama ini?

(2) Apa saja permasalahan yang timbul dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa di Kecamatan Bantul?

(3) Bagaimana upaya yang dilakukan dalam rangka mengatasi permasalahan terkait pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa oleh kepala desa di Kecamatan Bantul?

c. Hasil dari penelitian :

(1) Bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa dioptimalkan sebagian besar dibidang pertanian, selain itu dibangunnya kios dan gedung olahraga, sebagian disewa untuk sekolah dari TK, SD, SMP, dan SMA, perkantoran dan rumah sakit daerah. Pemerintah Desa bekerjasama dengan Dinas Lingkungan Hidup untuk memanfaatkan tanah kas desa yang masih terlantar.

(2) Kendala timbul dari dalam yaitu pihak masyarakat desa sendiri yang sering mengalami hambatan dalam melakukan pembayaran sewa dikarenakan sering terjadinya gagal panen sehingga biasanya meminta penundaan pembayaran sewa tanah.

(3) Upaya yang dilakukan pemerintah desa untuk mengatasi kendala dan hambatan adalah bekerjasama dengan dinas terkait seperti Dinas Pertanian dengan cara mengundang dan mempertemukan narasumber dari Dinas Pertanian dengan masyarakat tani untuk melakukan diskusi membahas hambatan yang dialami oleh petani dalam hal pengelolaan lahan pertanian,

dari diskusi ini kepala desa berharap bahwa permasalahan yang muncul dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa dapat diminimalisir.

d. Perbedaan penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh Eufamia Shela Indrianasari lebih memfokuskan pada optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan tanah-tanah kas desa oleh Kepala Desa yang berada di Kabupaten Bantul, sedangkan penulis memfokuskan pada pelaksanaan sewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan di Kalurahan Condongcatur yang ditinjau berdasar pada Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

2. Pandame Barasa, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, tahun 2018.

a. Judul : Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Untuk Pemukiman Di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017

b. Rumusan masalah :

Apakah pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal telah sesuai dengan ketentuan Pasal 59 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa?

c. Hasil dari penelitian :

Bahwa pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican tidak sesuai dengan Pasal 59 Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 dikarenakan terdapat 7 responden yang merupakan penyewa tanah kas desa hasil peralihan dari penyewa pertama serta tidak adanya jangka waktu mengenai sewa tanah kas desa untuk pemukiman rumah tinggal sehingga dapat diwariskan kepada keturunan berikutnya dengan waris sewa. Pemanfaatan tanah kas desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican sesuai dengan ketentuan Peraturan Desa Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Ketentuan dari Peraturan Desa Nomor 4 Tahun 2015 tentang Pemanfaatan Tanah Desa yang mengatur mengenai pemanfaatan tanah kas desa untuk pemukiman tidak sesuai dengan Pasal 59 Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

d. Perbedaan penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh Pandame Barasa lebih memfokuskan pada pelaksanaan daripada pemanfaatan tanah kas desa untuk pemukiman di Padukuhan Mrican Desa Caturtunggal ditinjau berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017, sedangkan penulis memfokuskan pada pelaksanaan secara keseluruhan mengenai sewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan yang terlaksana di

Kalurahan Condongcatur ditinjau berdasar pada Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

3. Rama Febriansyah Putra, Universitas Jember, tahun 2016.

a. Judul : Kajian Yuridis Pengelolaan Sewa Tanah Kas Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

b. Rumusan masalah

(1) Apakah pengelolaan sewa tanah kas Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember sesuai Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa?

(2) Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi disewakannya tanah kas Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari Kabupaten Jember?

c. Hasil penelitian :

(1) Pengelolaan tanah kas desa di Desa Curahkalong dapat dikatakan tidak sesuai dengan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa karena ditemukan proses dan mekanisme dalam proses pengelolaan keuangan dan aset desa menyalahi beberapa aturan, dimana hal tersebut sebenarnya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015 beserta pedoman pengelolaan kekayaan desa

dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.

- (2) Faktor yang memengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Curahkalong yaitu faktor intern berupa harga sewa tanah kas desa yang selalu mengalami kenaikan harga disetiap tahunnya, faktor ekstern berupa pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa dan masa sewa tanah kas desa yang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan peraturan-peraturan pelaksanaan yang belum maksimal.

d. Perbedaan penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh Rama Febriansyah Putra lebih fokus pada kesesuaian pengelolaan sewa tanah kas Desa Curahkalong Kecamatan Bangsalsari yang ditinjau secara yuridis berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Universitas Jember, sedangkan penulis memfokuskan pada pelaksanaan mengenai sewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan yang terlaksana di Kalurahan Condongcatur ditinjau berdasar pada Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

F. Batasan Konsep

1. Sewa

- a. Sewa yang diatur dalam UUPA memberikan pengertian dan pengaturan mengenai hak sewa, Pasal 44 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa,

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

- b. Pengertian sewa dalam KUHPdata diatur dalam Buku III Pasal 1548 yang berbunyi

Sewa menyewa adalah satu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

2. Tanah

Tanah adalah permukaan bumi, pengertian ini tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa,

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

3. Desa

Pengertian desa termuat dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 1 angka 1 memberikan pengertian bahwa,

1. 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 desa yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pengertian desa yang tercantum dalam Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017, Pasal 1 angka 17 mengemukakan bahwa,

17. Desa atau yang disebut dengan nama lain yang selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berada di DIY 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.

4. Tanah Kas Desa

Pengertian tanah kas desa yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa sama dengan pengertian tanah kas desa yang tercantum dalam Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa memberikan pengertian mengenai tanah kas desa, berikut isi pasal 1 angka 6 “6. Tanah Kas Desa adalah bagian dari Tanah Desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan Desa.”

5. Pendidikan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional memberikan pengertian pendidikan sebagai berikut :

1. Pendidikan adalah usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, kecerdasan, akhlak mulia, serta keterampilan yang diperlukan dirinya, masyarakat, bangsa dan negara.

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris.

Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung dilapangan dan penelitian hukum empiris sering disebut sebagai penelitian *socio legal research* atau *legal study*.⁵

2. Sumber data

Sumber data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan

⁵ Nurul Qamar, dkk, 2017, *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*, Social Politic Genius, Makassar, hlm. 8.

dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.⁶

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.⁷ Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer

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

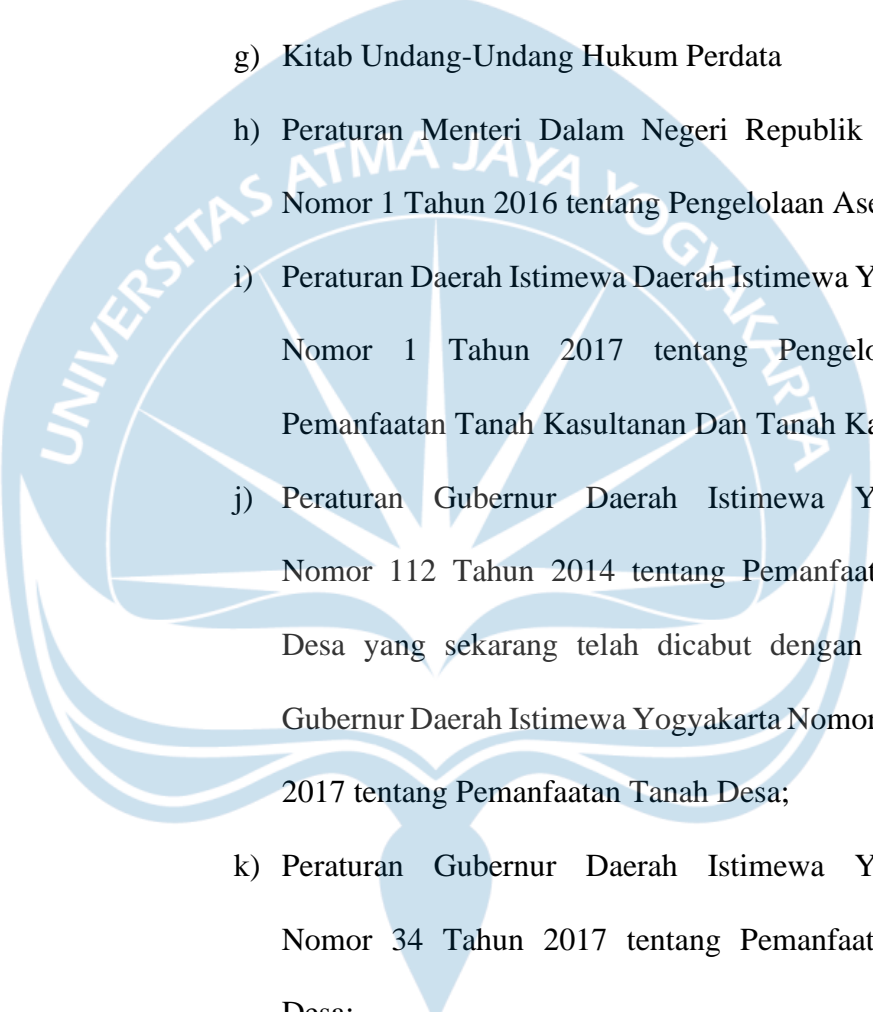
b) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955 tentang Perubahan Undang-Undang No. 3 jo. No. 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Yogyakarta;

c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

d) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional

⁶Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Ed. 1 Cet. 3, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 106.

⁷ *Ibid.*

- 
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa;
 - f) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta;
 - g) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - h) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa;
 - i) Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten;
 - j) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa yang sekarang telah dicabut dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;
 - k) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;
 - l) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 38 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Desa Tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

- m) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman;
 - n) Peraturan Kalurahan Condongcatur Nomor 04 Tahun 2020 tentang Pemanfaatan Tanah Desa Condongcatur.
 - o) Peraturan Kalurahan Condongcatur tentang Pungutan
- 2) Bahan hukum sekunder

Dengan menggali informasi lebih dalam melalui literatur dan internet yang berkaitan dengan tanah kas desa, sewa tanah kas desa, pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa, serta arsip-arsip dari instansi yang terkait. Data mengenai pendapat hukum diperoleh dengan mempelajari literatur hukum guna memperdalam wawasan tentang *Sultan Ground, Kadipaten Ground*, tanah desa dan tanah kas desa serta membaca literatur non hukum seperti majalah, artikel, dan jurnal terkait.

3. Metode pengumpulan data

Pengumpulan data yang digunakan penulis adalah sebagai berikut :

- a. Studi lapangan dengan menggunakan wawancara untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan cara bertanya kepada responden dan narasumber untuk memperoleh data dilapangan.

- b. Studi pustaka yakni dengan mempelajari berbagai peraturan yang terkait dengan objek penelitian, buku-buku serta jurnal-jurnal online terbaru yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

4. Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan di Padukuhan Pringwulung dan Padukuhan Joho. Di Kabupaten Sleman terdapat 17 kecamatan, terdapat dua kecamatan yang memiliki banyak tanah kas desa yaitu Kecamatan Depok dan Kecamatan Mlati. Dari dua kecamatan tersebut diambil satu kecamatan secara *purposive sampling* artinya teknik mengambil sampel dengan pemilihan sekelompok subyek atas ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya⁸ yaitu Kecamatan Depok, karena di Kecamatan Depok terdapat satu kalurahan yaitu Kalurahan Condongcatur yang sebagian besar memanfaatkan tanah kas desa secara disewakan untuk berbagai kegiatan pendidikan. Di Kalurahan Condongcatur terdapat 18 padukuhan. Dari 18 padukuhan tersebut diambil dua padukuhan secara *purposive sampling* dalam hal ini Padukuhan Pringwulung dan Padukuhan Joho, karena didua padukuhan tersebut sebagian besar tanah

⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Ed. 1, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 106.

kas desa yang digunakan/dimanfaatkan secara disewakan untuk kegiatan pendidikan.

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek pengamatan atau obyek penelitian⁹. Populasi dalam penelitian ini adalah badan hukum yang menyewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan. Populasi berjumlah 3 badan hukum berupa yayasan yang tersebar di Padukuhan Pringwulung, Padukuhan Joho, Padukuhan Gandok.

6. Sampel

Sampel adalah bagian daripada populasi yang dianggap mewakili populasinya¹⁰. Sampel dalam penelitian ini sebanyak 70% dari populasi yaitu 2 yayasan. Penentuan sampel ini menggunakan *non-probabilitas* atau *non random* adalah teknik pengambilan sampel dimana setiap unit atau manusia tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sampel¹¹.

7. Responden

Responden dalam penelitian ini diambil secara *non-probabilitas* atau *non random* yaitu penyewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan yang berjumlah 2 badan hukum yakni Yayasan Kanisius Cabang Yogyakarta dengan Bapak Alexander Hananto, S.E., selaku staff asset dan Yayasan Pondok Pesantren Wahid Hasyim dengan Ibu Fatma

79.

⁹ Burhan Ashshofa, 1998, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. 2, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit*, hlm. 103.

yang semuanya merupakan penyewa tanah kas desa yang dipergunakan untuk kegiatan pendidikan di Kalurahan Condongcatut, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.

8. Narasumber

Narasumber yang diteliti dalam penulisan hukum yakni Kalurahan Condongcatut dengan Bapak Rusmanto Wagiman, S.H., selaku Jagabaya, DPTR Kab. Sleman dengan Bapak Rizki Ardianto Natsir, S.T. selaku Kepala Seksi Pemanfaatan Pertanahan, dan DPTR Prov. DIY dengan Ibu Maya, S.H., selaku staf bidang pemanfaatan, penanganan permasalahan dan pengawasan pertanahan.

9. Analisis data

Metode menganalisis data dalam penelitian adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif merupakan analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti. Metode dalam menarik kesimpulan adalah metode berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus sebagai hasil dari pada pengamatan dan berakhir dengan suatu kesimpulan berupa pengetahuan baru berupa asas umum¹².

H. Sistematika Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

¹² Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 10.

Bab I merupakan bab yang berisikan penguraian mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, sistematika penulisan skripsi, dan hambatan penelitian.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab II merupakan bab yang berisikan penguraian tinjauan dan pelaksanaan sewa tanah kas desa untuk kegiatan pendidikan berdasarkan Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa di Kalurahan Condongcatur.

BAB III : PENUTUP

Bab III merupakan bab yang berisikan kesimpulan dan saran.

I. Hambatan Penelitian

1. Yayasan Pondok Pesantren Wahid Hasyim selaku responden tidak bersedia diwawancara.
2. Tidak dapat mengakses dan melampirkan Peraturan Kalurahan Condongcatur Nomor 04 Tahun 2020 tentang Pemanfaatan Tanah Desa Condongcatur.
3. Tidak dapat mengakses dan melampirkan Peraturan Kalurahan tentang Pungutan.