

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semakin berkembangnya zaman, kebutuhan manusia bervariasi dan meningkat. Peningkatan akan kebutuhan – kebutuhan manusia, diiringi dengan pertumbuhan penduduk. Di samping kebutuhan akan sandang dan pangan, penduduk juga membutuhkan tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan tempat untuk menunjang setiap aktivitas manusia, selain itu sebagai tempat untuk berlindung dan setiap manusia berhak memiliki tempat tinggal. Hak manusia akan tempat tinggal ditegaskan dalam Pasal 28H ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”. Adanya tempat tinggal diperoleh dari kepemilikan akan lahan/ tanah, sehingga manusia dapat mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal. Saat ini, di desa, kota atau wilayah, semakin sulit untuk menemukan dan mendapatkan lahan/ tanah kosong. Tanah dibutuhkan untuk memenuhi kepentingan-kepentingan manusia di bumi. Kepentingan ini tidak hanya terkait kepentingan individu, tetapi pemerintah maupun swasta turut memiliki kepentingan. Pemerintah memiliki kebutuhan akan tanah, guna kepentingan dalam pembangunan-

pembangunan nasional, seperti guna didirikan pasar pada suatu daerah, kepentingan pendidikan seperti mendirikan bangunan sekolah, perumahan, jalan umum, perkantoran dan lain sebagainya. Pihak swasta serta individu juga memiliki kepentingan dan kebutuhannya akan tanah.

Tanah merupakan aset ekonomis bagi manusia. Keberadaan tanah tidak terlepas dari kehidupan manusia. Di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 ditegaskan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Frasa “kekayaan alam” dalam bunyi pasal tersebut ialah “tanah”, maka manusia dengan tanah sangat erat hubungannya. Setiap tanah memiliki fungsi berdasarkan peruntukannya masing-masing. Tujuan dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dimana untuk mencapai kemakmuran rakyat ini diatur juga dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam pengaturan yang tertuang dalam pasal tersebut, terdapat frasa “dikuasai negara”, dimana pada Pasal 2 ayat (1), memiliki arti, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, bukan berarti milik negara tetapi, negara hanya menguasai. Sehingga terhadap bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya hanya dikuasai oleh negara, dan negara hanya dapat memberikan kekuasaan atas bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang ada tersebut kepada pemerintah daerah yang tersebar

di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Kewenangan negara hanya terhadap pemberian kekuasaan terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam kepada pemerintah daerah untuk menjalankan, mengelola dan mengatur terhadap bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang berada di setiap daerah.

Penggunaan dan pemanfaatan kekayaan alam yang ada, seperti yang disebutkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut, dalam hal ini berupa tanah, dapat dilakukan dengan cara menyewa, sehingga dikenal adanya hak sewa. Hak sewa ini merupakan salah satu hak-hak atas tanah, yang telah disebutkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pada Pasal 44 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dijelaskan adanya hak sewa untuk bangunan, 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 (dapat dibayarkan satu kali atau pada setiap waktu tertentu maupun dapat dibayarkan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan) sebagai sewa dan ditindaklanjuti dengan adanya perjanjian sewa tanah yang tidak diperbolehkan terdapat unsur-unsur pemerasan. Sewa terhadap tanah, dapat terjadi terhadap tanah umum maupun tanah desa. Di samping itu, mengingat bahwa Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan daerah yang memiliki keistimewaannya tersendiri,

salah satunya pada bidang pertanahan maka, di Daerah Istimewa Yogyakarta, selain dikenal adanya tanah umum dan tanah desa, dikenal adanya tanah Sultan Ground atau Tanah Kasultanan. Tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta, terdiri atas berbagai macam jenis, diantaranya tanah kas desa, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Tanah desa merupakan tanah yang asal usulnya dari Kasultanan dan / atau Kadipaten yang dikelola oleh Pemerintah Desa berdasarkan Anggaduh yang jenisnya terdiri dari Tanah Kas Desa, Pelungguh, Pengarem-Arem dan tanah untuk kepentingan umum.

Sebagian besar tanah desa yang berupa tanah kas desa merupakan tanah dengan status tanah Sultan Ground/ Tanah Kasultanan. Dahulu tanah kas desa ini diperbolehkan untuk disewakan sebagai tempat tinggal yang merujuk pada Rijktsblad Kasultanan dan Rijktsblad Pakualaman, dimana pada Rijktsblad Kasultanan Nomor 16 Tahun 1918 dan Rijktsblad Pakualaman Nomor 18 Tahun 1918 menyatakan bahwa semua bumi yang tidak memiliki bukti milik orang lain dengan suatu hak eigendom, maka merupakan kepunyaan kerjaan Ngayogyakarta (Domein van het Rjik Ngayogyakarta), kemudian berdasarkan atas pernyataan tersebut pemerintah Pakulaman dan Kasultanan memberikan hak pakai atau wewenang anggaduh kepada desa-desa dan hak anggaduh tersebut dikemudian hari diubah menjadi hak andherbeni berdasar pada Rijktsblad Kasultanan Nomor 6 Tahun 1926 dan Rijktsblad Pakualaman Nomor 26 Tahun 1925, dimana tanah-tanah yang diberikan kepada desa dengan hak

andherbeni yakni tanah-tanah yang sudah jelas digunakan oleh rakyat atau kawula untuk tempat tinggal atau diusahakan secara terus menerus dan juga yang pengusahaannya memakai jangka waktu seperti yang tercantum dalam register Kalurahan, sehingga terhadap tanah desa, berupa tanah kas desa tersebut, dapat disewakan, baik untuk usaha maupun tempat tinggal, sebagai salah satu bentuk pemanfaatan tanah kas desa.¹ Penyelenggaraan pemerintah daerah di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai daerah yang diakui dan dihormati keistimewaannya, memiliki Undang-Undang kesetimewaan yakni terbentuknya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai bentuk keistimewaan yang memiliki kewenangan mengurus pemerintahan daerahnya sendiri yakni oleh Kasultanan dan Kadipaten. Keistimewaan yang terdiri dari 5 (lima) pilar diatur dalam Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2013 tentang Kewenangan dalam Urusan Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta membahas pula terkait pengelolaan dan pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten yang kemudian terbentuklah Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Kewenangan dalam Urusan Pengelolaan dan

¹ Gatut Murniatmo,dkk, 1989, *Pola Penguasaan, Pemilikan, dan Penggunaan Tanah secara Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta.*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, hlm. 58.

Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Terbentuklah Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa sebagai peraturan pelaksana dari adanya Pasal 37 ayat (2) Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Kewenangan dalam Urusan Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Diberlakukannya peraturan pelaksana berupa Peraturan Gubernur tersebut, adanya pelarangan sewa tanah kas desa untuk tempat tinggal yang semakin ditegaskan setelah adanya Pasal 59 huruf c Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, terdapat larangan penggunaan tanah kas desa untuk tempat tinggal. Pasal 19 ayat 1 Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 tentang pemanfaatan Tanah Desa menegaskan “Penggunaan Tanah Kas Desa untuk sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 huruf b harus mendapatkan izin dari Kasultanan atau Kadipaten”. Selain dari mendapatkan izin sewa oleh pihak Kasultanan, diikuti dengan adanya perjanjian sewa Tanah Kas Desa yang terjadi antara Pemerintah Desa dengan pihak penyewa, hal ini ditegaskan dalam Pasal 21 Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 tentang pemanfaatan Tanah Desa. Pemanfaatan tanah kas desa dengan cara sewa tanah kas desa ini, merupakan salah satu bentuk pengelolaan tanah kas desa guna meningkatkan taraf pendapatan desa dan kehidupan masyarakat desa.

Sewa tanah kas desa, sering terjadi, karena semakin tinggi kebutuhan masyarakat akan tanah, terutama di era ini, beriringan dengan

harga tanah yang semakin meningkat, sehingga kebutuhan akan papan, kerap tidak terpenuhi yang menimbulkan kesejahteraan masyarakat menjadi turun. Pelaksanaan Pemanfaatan terhadap Tanah Kas Desa harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, terutama dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang pemanfaatan Tanah Desa. Banyak ditemui tanah kas desa yang digunakan sebagai rumah tinggal/ dimanfaatkan sebagai rumah tinggal, khususnya di Kabupaten Sleman, melalui sewa tanah kas desa dengan membangun rumah tinggal dan ada yang mendirikan bangunan untuk usaha. Sewa tanah kas desa untuk rumah tinggal, sudah terjadi sejak tahun 1970-an, namun munculnya peraturan-peraturan baru menyebabkan sewa tanah kas desa untuk rumah tinggal yang semula diperbolehkan, menjadi dilarang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan hukum ini dapat dirumuskan yaitu bagaimana pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa untuk rumah tinggal berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa di Desa Caturtunggal, Kapanewon Depok, Sleman?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa untuk rumah tinggal berdasarkan Peraturan

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

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta memberikan pemahaman dan pengetahuan, terkhusus pada bidang Ilmu Hukum Pertanahan mengenai Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk Rumah Tinggal berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

- a. Bagi Pemerintah Daerah, diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan Pemerintah Daerah dalam mengatur pemanfaatan tanah kas desa;
- b. Bagi Pemerintah Desa, diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan serta pertimbangan bagi Pemerintah Desa dalam mengelola, memanfaatkan, serta memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai kebijakan pemanfaatan tanah kas desa;

- c. Bagi Masyarakat, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi masyarakat yang akan memanfaatkan tanah kas desa terkait pelaksanaan pemanfaatannya sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

E. Keaslian Penelitian

Sepengetahuan penulis, penelitian hukum yang diteliti, sudah pernah dilakukan dengan obyek yang sama yakni tanah kas desa, tetapi rumusan masalah yang diteliti berbeda dengan penelitian hukum lainnya. Beberapa penelitian hukum tersebut yakni :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Agustinus Thiovani Deri Adreanto yang merupakan mahasiswa Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta pada tahun 2013 berjudul “Pelaksanaan Penggunaan Tanah Kas Desa Untuk Tempat Pemakaman di Kecamatan Dukun, Kabupaten Magelang berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang Tahun 2010-2030, dengan rumusan masalah yakni :

Apakah pelaksanaan penggunaan tanah kas desa untuk tempat pemakaman di Dusun Diwak, Desa Sumber, Kecamatan Dukun, Kabupaten Magelang sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten

Magelang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang tahun 2010-2030?

Hasil Penelitian

Tanah Kas Desa untuk tempat pemakaman tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Magelang tahun 2010-2030, sebab tidak sesuai syarat beserta prosedur dalam pemanfaatan tanah kas desa untuk tepat pemakaman.

Perbedaan Skripsi dengan skripsi penulis bahwa penelitian Agustinus Thiovani Deri Adreanto fokus terhadap tanah kas desa yang obyeknya tempat pemakaman dan berada di Magelang dengan dasar hukum Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang Tahun 2010-2030, sedangkan penulis, obyeknya yakni rumah tinggal, di Kabupaten Sleman dan berdasarkan pada Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Klamajaya mahasiswa Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, tahun 2021 yang berjudul “Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Sumberejo melalui Bangun Guna Serah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031, dengan rumusan masalah yakni:

Apakah pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa melalui Bangun Guna Serah sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten tahun 2011-2031?

Hasil Penelitian

Penelitian yang dilakukan, terkait pelaksanaan penggunaan tanah kas desa melalui bangun guna serah di desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan yang digunakan sebagai rumah toko sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031.

Perbedaan Skripsi dengan yang disusun oleh penulis, ialah penelitian yang dilakukan oleh Klamajaya terkait dengan penggunaan tanah kas desa melalui bangun guna serah untuk rumah toko yang berada di Klaten berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031, sedangkan lokasi penelitian penulis berada di Kabupaten Sleman, sehingga dasar hukum yang digunakan berbeda.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Intri Ayu Murti mahasiswa Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, tahun 2012 yang berjudul “Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Kecamatan Wonosari dalam Mewujudkan Tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011” dengan rumusan masalah sebagai berikut:

Bagaimana penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa di Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul? dan Apakah penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa di Kecamatan Wonosari telah mewujudkan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011?

Hasil Penelitian :

Penggunaan dan pemanfaatan tanah Kas desa belum sesuai dengan Peraturan Bupati Nomor 23 Tahun 2008 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, dimana belum adanya izin dari Gubernur dan banyaknya alih fungsi pertanian ke non pertanian yang terjadi, serta pihak yang memanfaatkan dan menggunakan tidak sesuai dengan syarat menjadi pengguna dan pemanfaat tanah kas desa. Di samping itu penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa ini belum sesuai dengan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 sebab banyak berdirinya bangunan di tanah kas desa pertanian.

Perbedaan Skripsi yang akan disusun penulis bahwa penelitian Intri Ayu Murti yakni fokus terkait perwujudan untuk tercapainya tujuan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Gunungkidul mengenai penggunaan dan

pemanfaatan tanah kas desa di Kecamatan Wonosari, sedangkan penulis fokus terhadap pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa untuk rumah tinggal berdasar Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

F. Batasan Konsep

1. **Pelaksanaan**, yakni suatu aktivitas untuk mengetahui tingkat keberhasilan atau capaian tujuan suatu pelaksanaan dari kegiatan yang dilakukan berdasarkan perencanaan dan aktivitas pengumpulan data yang tepat sebagai bahan bagi pembuat keputusan guna menentukan tindak lanjut dari pelaksanaan yang sedang atau sudah dilaksanakan. Selain itu evaluasi adalah proses menggambarkan, memperoleh, memberikan, dan menerapkan informasi deskriptif dan menghakimi tentang manfaat dan senilai beberapa objek tujuan, desain, implementasi dan hasil untuk memadu keputusan perbaikan, memberikan laporan pertanggungjawaban dan meningkatkan pemahaman dari fenomena yang terlibat menurut Stufflebeam.² (Yayat Suharyat, 2022:775)
2. **Pemanfaatan tanah**, merupakan kegiatan untuk memperoleh nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya³
3. **Tanah Kas Desa**, merupakan bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa. (Pasal 1 angka 6

² Yayat Suharyat, 2022, *Model Pengembangan Karya Ilmiah Bidang Pendidikan Islam*, Lakeisha, Klaten, hlm 775.

³ Istilahhukum.uajy.ac.id

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

4. **Rumah Tinggal**, ialah tempat di mana seseorang itu dianggap menetap dan mendiami serta selalu ada/ hadir di tempat tersebut. Mengenai hal melaksanakan hak dan kewajiban-kewajibannya juga meskipun kenyataannya dia tidak ada di situ (Kelik Wardiono, dkk, 2018:36).⁴
5. **Sewa Tanah Kas Desa**, ialah kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai. (Pasal 1 angka 9 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris yaitu, penelitian hukum yang berfokus terhadap fakta sosial. Penelitian hukum empiris ini dilakukan secara langsung kepada narasumber dan responden guna memperoleh

⁴ Kelik Wardiono, dkk, 2018, *Hukum Perdata*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, hlm. 36.

data primer yang didukung dengan adanya data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Sumber data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini merupakan data primer dan data sekunder.

- a. Data Primer merupakan data dalam penelitian ini yang diperoleh dari wawancara langsung dengan narasumber mengenai obyek yang akan diteliti dan dengan kuesioner yang akan diajukan kepada responden.
- b. Data sekunder, dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
 - 1) Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang terkait yaitu:
 - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
 - d) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa;
 - e) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta;
 - f) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

- g) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa;
 - h) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2013 tentang Kewenangan Dalam Urusan Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta;
 - i) Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten;
 - j) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021-2041;
 - k) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 3 Tahun 2010 tentang Pendapatan Desa;
 - l) Peraturan Kalurahan Caturtunggal Nomor 1.1 Tahun 2021 tentang Besaran Sewa Tanah Kalurahan Caturtunggal Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang digunakan meliputi buku, jurnal dan/atau thesis, artikel yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Desa untuk Rumah Tinggal berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

3. Metode Pengumpulan Data

- a. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini, menggunakan metode wawancara dan kuesioner untuk memperoleh data primer. Wawancara, merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan komunikasi tanya jawab antara pengumpul data dengan sumber data.⁵ Kuesioner yakni instrumen pengumpulan data untuk menggali informasi dari responden dengan memberi beberapa pertanyaan berkaitan dengan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah atau menguji hipotesis penelitian.⁶
- b. Pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan, yakni mempelajari dan memahami berbagai macam buku dan literatur atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, kemudian dianalisis, dideskripsikan dan diinterpretasikan menggunakan penalaran hukum berkaitan dengan topik yang diteliti.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian akan dilaksanakan di Kabupaten Sleman yang terdiri dari 17 kecamatan atau kapanewon (bahasa jawa) dan 86 desa. Ketujuhbelas kapanewon tersebut diambil salah satu kapanewon yakni Kapanewon Depok yang memiliki tiga desa yakni Desa Caturtunggal,

⁵ Rianto Adi, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, hlm. 72.

⁶ *Ibid*, hlm. 77.

Desa Maguwoharjo, dan Desa Condongcatur dan diambil 1 (satu) desa, pada Desa Caturtunggal secara purposive sampling, yakni mengambil data berdasarkan kriteria tertentu, dimana di Desa Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman yang memiliki 20 dusun ini, terdapat tanah kas desa yang digunakan untuk rumah tinggal sebagai tempat tinggal. Penelitian akan dilakukan di Dusun Mrican dan Dusun Santren secara purposive sampling. Dusun Mrican memiliki 9 Rukun Warga (RW), dari 9 RW hanya 5 RW yang memiliki tanah kas desa untuk tempat tinggal, yakni RW 04, RW 05, RW 06, RW 07, dan RW 08. Dari kelima RW tersebut, diambil satu RW secara purposive yaitu RW 08 karena RW tersebut memiliki paling banyak Rukun Tetangga (RT) yang menyewa tanah kas desa untuk rumah tinggal. Rukun Warga (RW) tersebut ada 5 RT yakni RT 20 sebanyak 50 Kepala Keluarga, RT 21 sebanyak 35 Kepala Keluarga, RT 22 sebanyak 30 Kepala Keluarga, RT 23 sebanyak 46 Kepala Keluarga dan RT 24 sebanyak 48 Kepala Keluarga yang menggunakan tanah kas desa untuk sewa tempat tinggal. Dari 5 (lima) Rukun Tetangga (RT) diambil 1 (satu) RT secara purposive yakni yang paling banyak masyarakatnya membangun rumah tinggal, sedangkan di Dusun Santren yang terdapat tanah kas desa untuk tempat tinggal berada di RW 01 yang berlokasi di timur jalan Gejayan, pada sebelah timur ini merupakan tanah kas desa yang semuanya digunakan sebagai tempat tinggal dengan sewa. RW 01 terdiri dari RT 02 yang memiliki total 25 Kepala Keluarga dan RT 19 yang memiliki 50 Kepala

Keluarga. Maka, diambil populasi yang paling banyak menggunakan sewa tanah kas desa untuk tempat tinggal yakni RT 20, RW 08, Dusun Mrican dan RT 19, RW 01, Dusun Santren. Pada RT 20, RW 08, Dusun Mrican terdapat 50 kepala keluarga dan RT 19, RW 01, Dusun Santren terdapat 50 kepala keluarga. Dusun Mrican diambil RW 08 pada RT 20 sedangkan di dusun Santren diambil RW 01 pada RT 19 secara purposive sampling.

5. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama.⁷ Populasi penelitian ini ialah masyarakat RT 20, RW 08, Dusun Mrican yang berjumlah 50 Kepala Keluarga dan RT 19, RW 01, Dusun Santren yang berjumlah 50 Kepala Keluarga, sehingga total dari keduanya ialah 100 Kepala Keluarga.

6. Sampel

Sampel merupakan sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi.⁸ Sampel pada penelitian ini diambil 15% dari

⁷ Nurul Qamar dan Farah Syah Reza, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum Doktinal dan NonDoktrinal*, SIGn, Makassar, hlm. 146.

⁸ Muhammad Syahrin, 2022, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*, DOTPLUS Publisher, Riau, hlm. 46.

populasi secara random sampling. Random sampling yakni pengambilan sampel secara acak tanpa memperhatikan strata dalam populasi sehingga memberikan peluang bagi setiap anggota populasi untuk dijadikan sampel.⁹

7. Responden

Dalam penelitian ini, responden diambil secara random sampling. Responden penelitian ini ialah masyarakat RT 20, RW 08, Dusun Mrican, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang berjumlah 50 Kepala Keluarga yang diambil 8 (delapan) orang dan RT 19, RW 01, Dusun Santren, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman yang berjumlah 50 Kepala Keluarga yang diambil 8 (delapan) orang.

8. Narasumber

Sebagai Narasumber dalam penelitian ini adalah:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yang diwakili oleh Penata Pertanahan Pertama Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman yakni Bapak Eko Budhi Prasetyo, S.E, selaku;
- b. Kepala Dinas Pertanahan dan Penataan Ruang Kabupaten Sleman yang diwakili oleh Kepala Seksi Pemanfaatan Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten

⁹ Imam Santoso dan Harries Madiistriyatno, 2021, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Indigo Media, Tangerang, hlm. 316.

- Sleman yakni Bapak Rizki Ardianto Natsir, S.T., M.IDS. MURP;
- c. Kepala Desa Caturtunggal yang diwakili oleh Kepala Urusan Pangripta atau Seksi Kemakmuran Desa Caturtunggal yakni Bapak Andi Suwarno, SIP;
 - d. Kepala dusun Mrican yakni Bapak Sumarji dan dusun Santren yakni Bapak Yanuar; dan
 - e. Bapak RW Dusun Mricanyakni Bapak Imam, Bapak Didit selaku RW Dusun Santren serta Ibu Joko selaku RT Dusun Santren.

9. Metode Analisis

Analisis data dalam penelitian ini melalui proses analisis data kualitatif, yakni data yang berupa pendapat, keterangan atau penjelasan dan data lain yang tidak dapat dikuantitatifkan untuk dilakukan analisis, dipahami sehingga memperoleh gambaran mengenai permasalahan yang sedang diteliti.

Berdasarkan analisis tersebut, maka ditarik kesimpulan dengan menggunakan berpikir induktif, yakni menarik kesimpulan berdasarkan pada fakta-fakta awal yang bersifat khusus dan mendapatkan suatu kesimpulan yang memiliki sifat umum.



H. Sistematika Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian,

batasan konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi tinjauan tentang Penataan Ruang, tinjauan tentang Penatagunaan Tanah, tinjauan tentang Tanah Kas Desa, tinjSauan tentang Rumah Tinggal, dan hasil penelitian berdasar analisis data.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

