

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur dalam hukum agraria. Tanah yang diatur dalam hukum agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menentukan “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 lain serta badan-badan hukum.¹ Menurut pendapat John Salindeho tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, tanah sering memberikan getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat. Tanah juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.²

¹ H.M. Arba., 2015, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07

² John Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan, (Jakarta: Sinar Grafika, 1987), hlm. 291

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Tanah merupakan lapisan teratas lapisan bumi, tanah memiliki ciri khas dan sifat-sifat yang berbeda antara tanah disuatu lokasi dengan lokasi lain. Dalam perkembangan meningkatnya pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, peranan pertanahan bagi pemenuhan berbagai keperluan semakin meningkat, oleh karena itu tanah merupakan sarana penting dalam pembangunan dan kehidupan manusia karena kehidupan manusia hampir sebagian besar bergantung pada tanah.³ Banyaknya penduduk Indonesia harus dapat menikmati kekayaan alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, seperti yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menegaskan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Selain itu Pasal 2 ayat (2) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pemerintah Republik Indonesia diberi wewenang untuk melaksanakan pelaksanaan hak menguasai negara yang dipergunakan untuk kemakmuran masyarakat.

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai keistimewaannya sendiri sebagaimana dimana diatur dalam Undang-

³ I Wayan Suandra, 1991, Hukum Pertanahan Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.47

Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya disebut DIY adalah daerah Provinsi yang mempunyai keistimewaan dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Keistimewaan dari Daerah Istimewa Yogyakarta dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (2) yang menegaskan bahwa keistimewaan adalah keistimewaan dalam 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. Pasal 1 ayat (3) menjelaskan bahwa kewenangan istimewa yang dimaksud adalah kewenangan tambahan tertentu yang dimiliki DIY selain kewenangan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang tentang pemerintah daerah.

Selanjutnya peraturan terkait pertanahan di Daerah Istimewa Yogyakarta diatur dalam Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan Dan Tanah Kadipaten. Dalam Peraturan Daerah Istimewa ini dalam Pasal 1 ayat (1) yang dimaksud dengan Tanah Kasultanan adalah tanah hak milik Kasultanan yang meliputi Tanah Keprabon dan Tanah bukan Keprabon atau Dede Keprabon yang terdapat di kabupaten/kota dalam wilayah DIY. Pasal 1 ayat (2) yang dimaksud

dengan Tanah Kadipaten adalah tanah milik Kadipaten yang meliputi Tanah Keprabon dan Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon yang terdapat di kabupaten/ kota dalam wilayah DIY. Pasal 1 ayat (4) berbunyi yang dimaksud dengan 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. Pasal 6 juga mengatur bahwa Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten dibagi menjadi dua yaitu Tanah Keprabon dan Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon yang terdapat diseluruh kabupaten/kota dalam wilayah DIY. Pasal 7 juga mengatur penjelasan terkait tanah keprabon serta pembagian tanah keprabon, baik tanah keprabon yang merupakan tanah kasultanan dan kadipaten. Pasal 8 juga mengatur mengenai bagian-bagian dari tanah bukan keprabon atau dede keprabon. Pasal 21 juga mengatur bahwa penggunaan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten dapat digunakan oleh masyarakat/institusi untuk pengembangan kebudayaan, kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat serta penggunaan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten harus mendapat izin tertulis dari Kasultanan untuk Tanah Kasultanan dan izin tertulis dari Kadipaten untuk Tanah Kadipaten, dimana izin tertulis yang diberikan dalam bentuk serat kekancingan. Pasal 22 juga mengatur bahwa untuk

memperoleh serat kekancingan harus disampaikan kepada kasultanan untuk tanah kasultanan dan kadipaten untuk tanah kadipaten.

Selanjutnya pengaturan terkait tanah kas desa di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebelumnya diatur dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Pasal 1 angka 1, tanah desa adalah tanah yang asal-usulnya dari kasultanan dan/atau kadipaten yang dikelola oleh pemerintah desa berdasarkan hak anggadhuh yang jenisnya terdiri dari tanah kas desa, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Pasal 1 angka 6, tanah kas desa adalah bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintah desa. Pengaturan mengenai penggunaan tanah kas desa dapat dilihat dalam Pasal 17 yang mengatur bahwa penggunaan tanah kas desa untuk non pertanian antara lain toko, obyek wisata, dan restoran serta harus sesuai dengan rencana tata ruang. Pasal 18 mengatur bahwa penggunaan tanah kas desa oleh pemerintah desa harus mendapat izin dari kasultanan atau kadipaten serta surat permohonan izin penggunaan tanah kas desa harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang ditentukan. Pasal 19 mengatur bahwa penggunaan tanah kas desa untuk sewa harus mendapat izin dari kasultanan atau kadipaten serta surat permohonan izin sewa tanah kas desa harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang ditentukan. Pasal 20

juga mengatur bahwa jangka waktu sewa tanah kas desa paling lama selama 20 (dua puluh tahun) dan dapat diperpanjang.

Selanjutnya oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa dicabut dan digantikan dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewah Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan yang ditetapkan dan diundangkan pada 7 Mei 2024. Dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, Pasal 1 angka 4 menjelaskan bahwa Tanah Kalurahan adalah tanah bukan keprabon atau dede keprabon yang asal-usulnya dari kasultanan atau kadipaten yang dikelola oleh pemerintah kalurahan berdasarkan hak anggaduh yang jenisnya terdiri dari tanah kas kalurahan, pelungguh, pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Terkait dengan penggunaan akan tanah kalurahan Pasal 9 ayat (1) mengatur bahwa Penggunaan Tanah Kalurahan meliputi Kasultanan atau Kadipaten, Pemerintah Kalurahan dan Pengguna lain. Pasal 9 ayat (2) mengatur bahwa Tanah Kalurahan dapat digunakan oleh pengguna lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c sepanjang tanah kalurahan tidak digunakan oleh Kasultanan atau Kadipaten dan Pemerintah Kalurahan. Pasal 9 ayat (3) mengatur bahwa Tanah Kalurahan tidak dapat digunakan untuk tempat

tinggal pribadi/perorangan, villa, homestay, guest house, hotel, rumah toko, atau sebutan lainnya dan kegiatan pertambangan. Pasal 9 ayat (4) mengatur bahwa penggunaan tanah kalurahan dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, untuk instansi pemerintah dapat menggunakan tanah kalurahan untuk asrama dan/atau rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selanjutnya Penggunaan Tanah Kalurahan oleh pengguna lain diatur dalam Pasal 32. Pasal 32 ayat (1) Penggunaan Tanah Kalurahan oleh Pengguna Lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c yang diperuntukan untuk kegiatan non pertanian dilaksanakan dalam bentuk Sewa atau Kerja Sama Pemanfaatan. Pasal 32 ayat (2) mengatur bahwa penggunaan tanah kalurahan oleh pengguna lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tanah dan atau bangunan. Terkait penggunaan tanah kalurahan oleh pengguna lain dengan sewa, Pasal 33 mengatur bahwa pengguna lain dapat menyewa tanah kalurahan setelah mendapat izin tertulis dari Kasultanan atau Kadipaten dan Izin Gubernur serta melengkapi dokumen-dokumen permohonan izin sewa. Pasal 34 mengatur bahwa jangka waktu sewa atas tanah kalurahan paling lama 5 (lima) tahun sejak perjanjian sewa ditandatangani dan dapat diperpanjang. Pasal 35 mengatur bahwa luas tanah yang dapat disewakan untuk perseorangan dan badan usaha tidak berbadan hukum paling luas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) dan untuk orang perseorangan dan badan badan usaha tidak berbadan

hukum yang telah menyewa tanah kalurahan seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperbolehkan menyewa tanah kalurahan di kalurahan yang sama. Pasal 43 mengatur bahwa permohonan perpanjangan jangka waktu sewa tanah kalurahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu perjanjian sewa berakhir dan dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang telah ditentukan.

Kabupaten Sleman merupakan salah satu Kabupaten yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Kabupaten Sleman mempunyai daya tarik yang kuat bagi investor dan terus mengalami perkembangan pembangunan yang sangat pesat. Kabupaten Sleman banyak terjadi pembangunan dimana-mana, pembangunan tersebut banyak yang memanfaatkan dengan menggunakan tanah kas desa. Pembangunan yang terjadi dengan menggunakan tanah kas desa di Kabupaten Sleman banyak terjadi penyalahgunaan atau melanggar dari ketentuan yang ada, salah satunya yang terjadi di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Kasus dugaan penyalahgunaan tanah kas desa di Kelurahan Caturtunggal, Depok, Sleman mendapat respon serius dari Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Sri Sultan Hamengku Buwono X. Raja Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat menegaskan pemanfaatan tanah kas desa (TKD) harus sesuai dengan ketentuan dan perizinan yang sudah

diatur perundang-undangan yang berlaku, karena itu apabila ada pengembang yang melakukan aktivitas di atas tanah kas desa namun tidak sesuai dengan ketentuan maka pihaknya meminta agar proses aktivitas pembangunan dihentikan, alasannya karena penggunaan tanah kas desa tidak diperbolehkan untuk perumahan. Sementara itu, Kepala Biro Hukum Setda DIY, Adi Bayu Kristanto mengungkapkan, pihaknya akan terus melakukan investigasi penggunaan tanah kas desa. Tindakan itu dilakukan seiring banyak temuan dan laporan penyalahgunaan oleh penyewa dimana mayoritas adalah alih fungsi menjadi hunian dan transaksi jual beli. Menyikapi kondisi tersebut, pihaknya meminta kepada masyarakat untuk lebih hati-hati supaya tidak sampai dirugikan karena keberadaan tanah kas desa sesuai aturan tidak boleh dibangun untuk tempat tinggal. Walaupun dalam realitanya masih ada pengembang tidak menaati hal itu karena pada kenyataannya pengembang membangun hunian di lahan TKD seluas 11.215 meter persegi, padahal dalam perjanjian sebelumnya penggunaan TKD di kawasan tersebut akan dibangun homestay di tanah seluas 5.000 meter persegi tapi saat ini justru dibangun perumahan permanen. Dengan adanya somasi dari Pemda DIY ke pengembang kami berharap bisa menjadi contoh bagi lainnya agar menggunakan TKD sesuai regulasi mengingat TKD sesuai peruntukannya tidak diperjual belikan. Selain itu keberadaan TKD juga tidak boleh untuk rumah tempat tinggal. Selain itu pihaknya juga akan mendalami informasi kerja sama pengembang dengan

pemerintah kelurahan, dimana fokusnya lebih pada pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa supaya pemanfaatan TKD benar sesuai dengan peruntukannya dan bayu meminta para lurah bisa bersikap lebih tegas dan selektif sehingga tidak mudah mengeluarkan izin pengelolaan TKD di wilayahnya masing-masing, apalagi dalam perkembangan justru menjadi hunian karena keberadaan lurah memiliki peran penting dalam melakukan pengawasan termasuk mendeteksi adanya penyalahgunaan TKD.⁴

Pemerintah Daerah (Pemda) Daerah Istimewa Yogyakarta melayangkan somasi kepada salah satu pengembang karena memperjualbelikan tanah kas desa di Caturtunggal, Depok, Kabupaten Sleman untuk perumahan. Gubernur DIY Sri Sultan Hamengku Buwono X menegaskan perbuatan memperjual belikan tanah kas desa melanggar hukum. Sultan menjelaskan isi somasi yang dilayangkan Pemda DIY adalah meminta pengembang segera menghentikan proses pembangunan yang tidak sesuai peruntukan, jika pengembang itu tidak menghentikan pembangunan maka Pemda DIY akan membawa masalah itu ke ranah hukum. Penyalahgunaan izin itu sudah cukup kuat untuk dibawa ke ranah hukum karena memanipulasi, izinnya 4.000 meter persegi dikembangkan menjadi 11.000 meter persegi. Sementara itu, Kepala Biro Hukum

⁴ <https://timesindonesia.co.id/peristiwa-daerah/432626/pemda-diy-lakukan-investigasi-penyalahgunaan-tanah-kas-desa> , diaskes 16 April 2024

Sekretariat Daerah (Setda) DIY Adi Bayu Kristanto menjelaskan pihaknya telah melayangkan somasi dimana beberapa waktu yang lalu Bapak Gubernur membuat somasi kepada Perusahaan pengembang dan meminta untuk menghentikan proses pembangunan. Pembangunan perumahan seluas 11.000 meter persegi tidak mengantongi izin dan melanggar Perdais Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Sultan Ground maupun Pakualaman Ground dan Pergub DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa. Kepala Dinas Pertanahan dan Tata Ruang DIY Krido Suprayitno menambahkan tanah kas desa itu hak anggaduh dan tidak boleh diperjualbelikan dan mewanti-wanti kepada calon pembeli agar tidak tergiur dengan bahasa iklan jika pihak kelurahan mengeluarkan Hak Pengelolaan Lahan (HPL) karena kelurahan bukan lembaga yang sah dan tidak bisa mengeluarkan HPL.⁵ Kasus mafia tanah kas desa ini bergulir setelah Satpol PP DIY menyegel sebuah proyek pembangunan perumahan di atas tanah kas desa yang berada di Jalan Melon, Mundusaren Caturtunggal, Depok, Sleman pada Agustus 2022 silam. Kurun waktu September hingga November 2022, Gubernur DIY Sri Sultan Hamengku Buwono X melalui Biro Hukum sempat mengirimkan somasi kepada pengembang hingga lebih dari satu kali akan tetapi pihak pengembang dalam hal ini PT Destama tidak menggubris dan tetap

⁵ <https://www.detik.com/jateng/jogja/d-6289737/tanah-kas-desa-di-depok-sleman-diperjualbelikan-sultan-langgar-hukum> , diakses 16 April 2024

melanjutkan program pembangunan. Gubernur DIY Sri Sultan Hamengku Buwono X mengeluarkan Surat Gubernur DIY No. 700 / 1277 terkait dengan laporan hasil pemeriksaan (LHP) pemanfaatan tanah kas desa di Kelurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Sleman, yang dilakukan oleh PT Dezatama Putri Santosa (DPS). Dalam surat itu dinyatakan ada kerugian negara senilai Rp. 2,4 miliar atas ulah PT Dezatama Putri Santosa yang menyalahgunakan izin tanah kas desa. Surat itu pun ditindaklanjuti Kejati DIY dengan melakukan penyelidikan dan menaikkan status ke penyidikan. Kejati DIY menangkap dan menahan pengembang property yang juga Direktur PT Dezatama Putri Santosa yang berinisial R dan telah melakukan penguasaan terhadap tanah kas desa seluas 16.000 meter persegi tanpa mendapatkan izin. Pengungkapan kasus mafia tanah kas desa di Caturtunggal ini menjadi pintu masuk untuk mengungkap kasus di desa-desa lain di DIY karena ini kasus untuk tanah kas desa di Caturtunggal merupakan awal untuk pengungkapan mafia tanah yang sudah masif dan terstruktur di wilayah DIY.⁶ Dalam kasus tersebut Lurah Caturtunggal, Depok, Kabupaten Sleman Agus Santoso ditetapkan sebagai tersangka dalam kasus penyalahgunaan tanah kas desa berdasarkan surat penetapan tersangka Kepala Kejaksaan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta nomor 73/M.4/FD.1/05/2023 tanggal 17 Mei 2023. Agus ditangkap karena tidak

⁶ <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/04/16/510/1132381/mafia-tanah-kas-desa-di-caturtunggal-terbongkar-kejati-diy-kembangkan-ke-kasus-lain> , diakses 16 April 2024

melakukan pengawasan terhadap pemanfaatan tanah kas desa dan disinggung apakah menerima gratifikasi dari direktur PT Deztama Putri Santoso.⁷ Kasus ini diharapkan menjadi pintu masuk bagi Kejati DIY maupun Aparat Penegak Hukum (APH) lainnya untuk mengusut tuntas kasus serupa di lokasi lain. Menurut Baharuddin Kamba (Koordinator Pengaduan Masyarakat dan Monitoring Peradilan JCW) kasus tersebut jangan ada kesan tebang pilih dalam penuntasannya dan perlu ditelusuri pihak lain yang diduga terlibat dalam kasus ini karena patut diduga tidak hanya satu titik saja tetapi diduga ada ditempat lain dan siapapun yang terlibat dalam kasus ini harus diproses hukum secara transparan, professional dan akuntabilitas.⁸

Selain itu di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman juga banyak pembangunan kafe yang dibangun melanggar dari ketentuan yang ada, salah satunya yaitu sebuah kafe di Babarsari, Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok yang disegel oleh tim gabungan Satpol PP, Polri, dan TNI. Penyegelan dilakukan dikarenakan kafe tersebut tidak memiliki izin dan berdiri di atas tanah kas desa (TKD) Caturtunggal.⁹ Pengaturan mengenai tanah kas desa sebelumnya telah

⁷ https://yogyakarta.kompas.com/read/2023/05/17/183148878/jadi-tersangka-penyalahgunaan-tanah-kas-desa-lurah-caturtunggal-sleman#google_vignette , diakses 16 April 2024

⁸ <https://yogyapos.com/berita-kasus-tkd-caturtunggal-jcw-jangan-tebang-pilih-usut-kasus-yang-sama-di-lokasi-lain-10655> , diakses 16 April 2024

⁹ <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2022/09/19/512/1112298/tak-berizin-kafe-di-atas-tanah-kas-desa-disegel> , diakses 19 September 2023

diatur dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa dan selanjutnya oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, Peraturan Gubernur Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa dicabut dan digantikan dengan Peraturan Gubernur yang baru yaitu Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan yang diundangkan pada 7 Mei 2024, akan tetapi masih banyak terjadi adanya penyalahgunaan dan melanggar dari ketentuan yang ada. Oleh karena itu perlu dilakukan penelitian mengenai Penggunaan Tanah Kalurahan Untuk Kafe Di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Ditinjau Dari Teori Efektivitas Hukum Dan Kepastian Hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah penggunaan tanah kalurahan untuk kafe di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum?

2. Apa upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta agar penggunaan tanah kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian tesis ini adalah untuk:

1. Mengetahui penggunaan tanah kalurahan untuk kafe di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum.
2. Mengetahui upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta agar penggunaan tanah kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian tesis ini yaitu manfaat secara teoritis dan praktis.

1. Manfaat teoritis: manfaat yang diharapkan secara teoritis semoga hasil penelitian ini dapat dijadikan rujukan pengembangan ilmu hukum dalam mengatasi persoalan tentang penggunaan tanah kalurahan.
2. Manfaat praktis: manfaat yang diharapkan secara praktis adalah memberikan pengetahuan kepada masyarakat yang ingin melakukan pembangunan dengan menggunakan tanah kalurahan diharapkan sesuai dengan ketentuan aturan yang berlaku.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan Tesis yang berjudul “Penggunaan Tanah Kas Desa Untuk Kafe Di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman” merupakan hasil karya asli dari penulis dan bukan merupakan plagiasi dari Tesis orang lain. Ada beberapa penulisan Tesis dengan tema atau topik yang sama dengan penulisan Tesis ini namun permasalahannya berbeda. Sebagai pembanding penulisan Tesis tersebut, ada 3 (tiga) penulisan Tesis sebagai pembanding, yaitu:

1. Fattahillah Fahmi,SH, Tesis, Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa Di Kecamatan Bangutapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, 2016, Tesis ini memiliki 2 (dua) rumusan masalah yaitu Bagaimana bentuk penyalahgunaan kepemilikan hak atas tanah kas desa yang diduduki warga sebagai tempat tinggal dan upaya pemerintah desa

dalam mengatasi penyalahgunaan fungsi tanah kas desa di kecamatan bangutapan dan Bagaimana penegakan hukum proses pengurusan berkaitan dengan penyalahgunaan fungsi tanah kas desa di kecamatan bangutapan kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, Hasil penelitian: Adapun bentuk pelanggarannya adalah sebagai berikut: kecerobohan pemerintah desa sebelumnya dan warga penyewa adalah sebab banyaknya penyalahgunaan fungsi tanah kas desa. Didirikannya bangunan permanen seharusnya tidak dibenarkan. Peralihan hak sewa tanah kas desa berikutnya jika tidak seijin dari pemerintahan desa dalam hal dibuat dihadapan notaris maka notaris yang bersangkutan turut berperan salah. Pemerintah desa yang sekarang ini terhadap tanah kas desa yang sudah beralih fungsi menjadi permukiman hanyalah sekedar pendataan dan meminimalisir terjadinya pelanggaran atau penyalahgunaan fungsi tanah kas desa dititik lain. Dalam hal ini yang selama ini dilakukan adalah pungutan per tahun untuk penghuni tanah kas desa kepada pemerintah desa. Kepala desa yang berikutnya seharusnya meminimalisir pelanggaran dan tidak permisif yaitu serba membolehkan dan mengizinkan semua kehendak warganya, akan tetapi harus dengan peruntukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketat dalam mengontrol mengawasi dalam hal-hal penguasaan tanah kas desa. Ketat dalam mengawasi, evaluasi dalam pengawasan peralihan tanah kas desa dan memberikan sanksi yang

tegas terhadap segala bentuk pelanggaran yang terjadi. Desa Baturetno dan Desa Wirokerten dalam mengantisipasi terjadinya penyalahgunaan fungsi tanah kas desa di bawah 2 (dua) tahun yang tidak memerlukan ijin buoati dan gubernur, dilakukannya perjanjian sewa menyewa dan surat pernyataan untuk tidak mendirikan bangunan permanen dan sewaktu-waktu pemerintah desa dapat mengambil alih kembali tanah kas desa.

Perbedaannya, pada penelitian ini meneliti tentang Bagaimana bentuk penyalahgunaan kepemilikan hak atas tanah kas desa yang diduduki warga sebagai tempat tinggal dan upaya pemerintah desa dalam mengatasi penyalahgunaan fungsi tanah kas desa di kecamatan bangutapan dan Bagaimana penegakan hukum proses pengurusan berkaitan dengan penyalahgunaan fungsi tanah kas desa di kecamatan bangutapan kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta, sedangkan penelitian yang akan dilakukan penulis meneliti tentang apakah penggunaan tanah kalurahan untuk kafe di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum dan apa upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta agar penggunaan tanah kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun

2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum.

2. Nur Huda Oktaditama, Skripsi, Pengelolaan Tanah Kas Desa Pasca Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa (Studi Desa Sariharjo dan Sinduharjo Kecamatan Ngaglik), 2016, Skripsi tersebut memiliki 2 (dua) rumusan masalah yaitu : Apakah pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa di desa sariharjo dan sinduharjo kecamatan ngaglik sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 dan Apa yang menjadi hambatan pengelolaan tanah kas desa di dalam pelaksanaan Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014, Hasil penelitian adalah : Terkait proses penyewaan tanah kas desa tidak ada perubahan dari Pergub yang sebelumnya, yang berubah adalah pembayaran sewa tanah kas desa yaitu dilakukan setiap satu tahun serta peninjauan perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa dilakukan setiap empat tahun sekali. Tanah kas desa yang berasal dari hak anggadhuh dan tanah pengganti yang telah disertipikatkan atas nama pemerintah desa dilakukan peralihan hak menjadi tanah milik kasultanan dan/atau tanah milik kadipaten.

Perbedaannya, pada penelitian ini meneliti tentang Apakah pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa di desa sariharjo dan sinduharjo kecamatan ngaglik sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014 dan Apa yang menjadi hambatan pengelolaan

tanah kas desa di dalam pelaksanaan Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2014, sedangkan penelitian yang akan dilakukan penulis meneliti tentang apakah penggunaan tanah kalurahan untuk kafe di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum dan apa upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta agar penggunaan tanah kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum.

3. Yulius Katan Platin, Skripsi, Otoritas Pemerintah Desa Terhadap Pengelolaan Tanah Kas Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes) Di Kalurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman, 2022, Rumusan masalah dari skripsi ini yaitu Bagaimana otoritas pemerintah desa terhadap pengelolaan tanah kas desa dalam meningkatkan pendapat asli desa (PADes) di kalurahan condongcatur kapanewon depok kabupaten sleman, Hasil penelitiannya adalah Otoritas yang dimiliki pemerintah kalurahan didapatkan dari pemerintah daerah/kasultanan DI Yogyakarta. Otoritas yang dimiliki digunakan untuk membuat kebijakan dalam pengelolaan tanah kas desa, akan tetapi peraturan yang dibuat tidak berjalan merata, karena masih

ada bangunan yang berdiri diatas tanah desa tidak membayar sewa dan bangunan yang mangkrak. Dalam pengelolaan tanah kas desa terdapat faktor yang mendukung dan menghambat dalam pelaksanaan pengelolaan tanah kas desa, adapun faktor yang mendukung yaitu berhubungan dengan peraturan yang telah dibuat dimana setiap hal yang berhubungan dengan pengelolaan tanah kas desa mengacu pada peraturan tersebut, sedangkan yang menjadi faktor hambatan yaitu berasal dari tidak konsistennya pemerintah menjalankan peraturan yang telah ditetapkan.

Perbedaannya, pada penelitian ini meneliti tentang Bagaimana otoritas pemerintah desa terhadap pengelolaan tanah kas desa dalam meningkatkan pendapat asli desa (PADes) di kalurahan condongcatur kapanewon depok kabupaten sleman, sedangkan penelitian yang akan dilakukan penulis meneliti tentang apakah penggunaan tanah kalurahan untuk kafe di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum dan apa upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta agar penggunaan tanah kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum.

4. Achmad Sulton Zainul Firdaus, Skripsi, Transparansi Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Doko Kecamatan Ngasem Kabupaten Kediri, 2022, Rumusan masalah dari skripsi tersebut ada 2 (dua) yaitu Bagaimanakah keterbukaan pengelolaan tanah kas desa di desa doko kecamatan ngasem kabupaten kediri dan Bagaimana implikasi pengelolaan tanah kas desa terhadap peraturan Menteri dalam negeri nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan asset desa, Hasil penelitian adalah : Desa doko yang memiliki tanah kas desa yang cukup luas dan pengelolaan tanah kas desa harus dilakukan secara terbuka lagi bagi masyarakat, oleh karena itu ketentuan dalam pengelolaan tanah kas desa yaitu dengan adanya bukti tertulis yang sah di antara pihak-pihak yang berkaitan. Selain itu, pengelolaan tanah kas desa diharuskan mampu untuk menghasilkan pendapatan desa demi kemaslahatan pada umumnya. Implementasi pengelolaan tanah kas desa di desa doko kecamatan ngasem kabupaten kediri terhadap peraturan Menteri dalam negeri nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan asset desa meliputi sewa dan kerja sama pemanfaatan. Indikator yang digunakan dalam sistem sewa ini harus menguntungkan desa dan disepakati oleh BPD. Pemanfaatan secara sewa ini pemerintah sudah melaksanakan pemanfaatan secara baik, bahkan pemanfaatan hasil sewa ini dijadikan sebagai sumber pendapatan yang utama oleh pemerintah desa doko sedangkan dalam kerja sama pemanfaatan ini pengelolaan tanah kas desa diharuskan

untuk meningkatkan pendapatan desa, mendapatkan izin dari BPD dan dilarang memindahtangankan kas desa kepada pihak lain.

Perbedaannya, pada penelitian ini meneliti tentang Bagaimanakah keterbukaan pengelolaan tanah kas desa di desa doko kecamatan ngaasem kabupaten kediri dan Bagaimana implikasi pengelolaan tanah kas desa terhadap peraturan Menteri dalam negeri nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan asset desa, sedangkan penelitian yang akan dilakukan penulis meneliti tentang apakah penggunaan tanah kalurahan untuk kafe di Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum dan apa upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta agar penggunaan tanah kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum.

5. Dwi Rahmawan Turut, dan Dian Aries Mujiburohman, Penggunaan Tanah Kas Desa Untuk Meningkatkan Ekonomi Masyarakat Di Dusun Sukunan Yogyakarta, Jurnal Abdimasku, volume 6, nomor 2, tahun 2023, Rumusan masalah dalam jurnal ini ada 2 (dua) yaitu Bagaimana masyarakat memanfaatkan tanah kas desa untuk meningkatkan taraf ekonomi mereka dan Bagaimana peran pemerintah desa dalam

mengupayakan kemakmuran masyarakat dengan sumber daya yang ada, Hasil penelitian adalah warga memanfaatkan lahan tanah kas desa untuk memelihara hewan ternak serta budidaya ikan air tawar. Tanah kas desa juga ada yang digunakan sebagai waduk guna menampung air saat musim hujan dan nantinya digunakan pada saat musim kemarau untuk pengairan atau irigasi. Namun, yang paling banyak digunakan ialah lahan tanah kas desa tersebut digunakan untuk persawahan yang ditanami padi ataupun palawija. Masyarakat memanfaatkan lahan tanah kas desa dalam berbagai bidang diantaranya bidang pertanian, perikanan, peternakan, fasilitas umum, dan usaha. Dalam pemanfaatan tanah kas desa, pemerintah desa memberikan dukungan penuh terhadap warga dusun yang menggunakan lahan tersebut. Lahan tanah kas desa ini dinilai banyak membantu perekonomian warga dusun sukunan, mereka memanfaatkan fasilitas lahan yang diberikan oleh pemerintah desa dengan sangat baik, perekonomian mereka menjadi terbantu dalam menghadapi tuntutan hidup.

Perbedaannya, pada penelitian ini meneliti tentang Bagaimana masyarakat memanfaatkan tanah kas desa untuk meningkatkan taraf ekonomi mereka dan Bagaimana peran pemerintah desa dalam mengupayakan kemakmuran masyarakat dengan sumber daya yang ada, sedangkan penelitian yang akan dilakukan penulis meneliti tentang apakah penggunaan tanah kalurahan untuk kafe di Desa Caturtunggal

Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum dan apa upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta agar penggunaan tanah kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan ditinjau dari teori efektivitas hukum dan kepastian hukum.

