

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara hukum. Hal ini sesuai dengan Undang – Undang Dasar 1945 yang mengatur bahwa Indonesia tidak berdiri atas dasar kekuasaan saja (*machstaat*) namun juga berdiri atas dasar hukum (*rechtsstaat*). Hal tersebut berarti bahwa agraria juga termasuk dalam bidang yang diatur oleh hukum. Agraria adalah ruang lingkup hukum yang mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah dan sumber daya alam lainnya.<sup>1</sup> Aspek agraria di Indonesia diatur dengan suatu undang – undang pokok yang disebut dengan Undang – Undang Pokok Agraria atau yang disebut juga Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960. Berdasarkan peraturan perundang – undangan tersebut diketahui bahwa Indonesia merupakan negara yang memiliki corak agraris, yang bumi, air, dan ruang angkasanya merupakan bagian dari karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki fungsi yang sangat penting untuk membangun negara yang adil dan makmur.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Syahrani, 2015, *Hukum Agraria dan Pengelolaan Tanah di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 30

<sup>2</sup> Maria S.W, 2016, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 45

Dalam pelaksanaannya di bidang Agraria, negara merupakan penguasa atas sumber daya alam yang ada. Hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945, yang menentukan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.” Tujuan dari tindakan negara dalam mengatur bidang agraria adalah tercapainya kemakmuran rakyat, yang merupakan salah satu tujuan negara. Adapun tujuan negara berdasarkan pembukaan Undang – Undang Dasar 1945 yakni: “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia; memajukan kesejahteraan umum; mencerdaskan kehidupan bangsa; dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.”

Dalam pelaksanaan pemerintahan, Negara Kesatuan Republik Indonesia menganut asas desentralisasi. Undang – Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah mengatur bahwa asas desentralisasi adalah asas yang berisikan penyerahan urusan pemerintahan oleh pemerintah pusat kepada daerah otonom berdasarkan asas otonomi. Atas dasar adanya otonomi, terdapat 2 (dua) pemerintahan di Indonesia, yakni pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah. Pemerintahan daerah bukan pemerintahan yang berdiri sendiri, melainkan bagian dari sistem pemerintahan pusat. Prinsip desentralisasi bertujuan untuk memperkuat demokrasi lokal, meningkatkan partisipasi masyarakat, serta efisiensi dan efektivitas pelayanan publik.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Wahyudi Kumorotomo, 2016, *Desentralisasi dan Otonomi Daerah di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 45

Pemerintahan Daerah memiliki barang kepemilikannya sendiri. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2024, barang milik daerah adalah: “semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.” Barang – barang tersebut meliputi barang perolehan dari hibah atau sumbangan, hasil dari perjanjian, hasil dari peraturan perundang – undangan, dan atau dari hasil putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2008, pemerintah daerah dari yang tertinggi adalah sebagai berikut: “Gubernur, Bupati, atau Walikota, perangkat daerah.” Bentuk dari barang kepemilikan desa atau aset desa mencakup tanah kas desa, bangunan desa, hutan desa, prasarana dan sarana ekonomi desa, serta sumber daya air.<sup>4</sup> Tujuan pengelolaan barang kepemilikan desa di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah untuk memberikan kepastian hukum, tertib administrasi, dan menjamin akuntabilitas.<sup>5</sup>

Pasal 1 ayat (8) huruf B Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa Indonesia mengakui dan menghormati pemerintahan daerah yang bersifat istimewa. Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan contoh daerah yang memiliki pemerintahan yang bersifat istimewa. Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2012 mendefinisikan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai daerah dengan keistimewaan dalam penyelenggaraan

---

<sup>4</sup> Kurniawan, 2015, *Pengelolaan Aset Desa: Perspektif Hukum dan Implementasi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 37-42

<sup>5</sup> Vani Wirawan, 2019, *Kajian Tertib Administrasi Pertanahan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten Setelah Berlakunya Perdais Yogyakarta*, Tesis, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hlm. 169

urusan pemerintahan dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sifat istimewa yang dimaksud terdapat pada sejarah serta hak asal usul berdasar Undang – Undang Dasar 1945 guna mengatur kewenangan keistimewaannya.

Tanah adalah sumber kekayaan negara yang bermanfaat bagi kemakmuran serta kepentingan umum.<sup>6</sup> Tanah merupakan sarana pendukung kehidupan dan kesejahteraan sosial yang pemanfaatannya harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan publik<sup>7</sup> Berdasarkan peraturan yang dibentuk oleh negara, tanah memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial tersebut bermaksud bahwa segala tindakan atas tanah harus mengutamakan kepentingan umum di atas kepentingan pribadi dan golongan. Undang – Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak atas tanah di Indonesia terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak – hak lain yang ditetapkan dengan Undang – Undang serta hak – hak yang bersifat sementara.

Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa mengatur bahwa Tanah Desa merupakan salah satu bentuk barang kepemilikan Pemerintah Daerah. Di Daerah Istimewa Yogyakarta, Tanah Desa / Tanah Kalurahan merupakan barang kepemilikan Kasultanan dan / atau Kadipaten yang dapat dimanfaatkan oleh Pemerintah Desa / Kalurahan dan pihak lain dengan status hukum hak pakai melalui hak anggaduh.

---

<sup>6</sup> Andi Ghalib dan Bukhari Yasin, 2023, *Tindakan Hukum Pemerintah Desa Terhadap Pemanfaatan Tanah Kas Desa oleh Masyarakat yang Tidak Memiliki Hak*, Tesis, Universitas Bojonegoro, hlm. 4

<sup>7</sup> Arie Sukanti, 2015, *Hukum Agraria dalam Perspektif Keadilan Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 64

Hak Anggaduh merupakan hak adat yang diberikan oleh Kasultanan atau Kadipaten untuk mengelola dan memungut/mengambil hasil dari Tanah Kasultanan atau Tanah Kadipaten terhadap tanah bukan keprabon atau dede keprabon kepada desa / kalurahan dalam menyelenggarakan pemerintahan desa / kalurahan untuk jangka waktu selama dipergunakan. Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, Tanah Desa / Tanah Kalurahan terdiri atas Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan, Pelungguh, Pengarem – Arem, dan tanah untuk kepentingan umum.

Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan merupakan salah satu bentuk kekayaan desa / kalurahan yang dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa / kalurahan yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Desa / Kalurahan.<sup>8</sup> Pasal 1 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa mengatur bahwa Tanah Kas Desa merupakan bagian dari tanah desa, yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa. Berdasarkan peraturan tersebut, Tanah Kas Desa dapat dimanfaatkan oleh pemerintah desa secara langsung ataupun oleh pihak lain. Bidang yang dapat digunakan untuk pemanfaatan Tanah Kas Desa mencakup bidang pertanian dan non pertanian. Pemanfaatan Tanah Kas Desa harus mendapatkan izin dari Kasultanan atau Kadipaten. Hal tersebut tidak berlaku

---

<sup>8</sup> Serly Marselina, 2024, “Akibat Hukum Terhadap Beralihnya Tanah Warga Menjadi Tanah Kas Desa (TKD) di Kabupaten Gresik”, *Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, Vol.2 Nomor 10 (2024), Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, , hlm. 601

bagi Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan secara langsung oleh pemerintah desa untuk bidang pertanian. Pasal 1 ayat (9) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan mengatur bahwa Tanah Kas Kalurahan adalah bagian dari tanah kalurahan yang digunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan kalurahan. Berdasarkan peraturan tersebut, Tanah Kas Desa dapat dimanfaatkan oleh Kasultanan / Kadipaten, pemerintah kalurahan secara langsung ataupun oleh pihak lain. Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan harus mendapat izin dari Kasultanan atau Kadipaten, kecuali dimanfaatkan sendiri oleh pemerintah kalurahan untuk bidang pertanian.

Kafe dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tempat yang menjual kopi, teh, bir, dan makanan lainnya. Budaya “*Ngafe*” di Daerah Istimewa Yogyakarta sangat tinggi. Bahkan diakses dari kumparan.com, disebutkan bahwa terdapat 3000 (tiga ribu) kedai kopi di seluruh Yogyakarta pada tahun 2022, yang menjadikan Yogyakarta sebagai daerah terpadat kedai kopi di seluruh Indonesia.<sup>9</sup> Pertumbuhan kafe di Yogyakarta banyak menimbulkan kekaguman dari masyarakat. Hal ini dikarenakan kafe – kafe tersebut tidak hanya menyediakan sajian kopi, minuman, atau makanan yang sedap, namun juga konsep pembangunan yang sangat beragam dan menarik.

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan provinsi yang terdiri atas Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunungkidul, dan Kabupaten Kulon Progo. Sleman merupakan kabupaten termaju di Daerah Istimewa Yogyakarta per 2024.<sup>10</sup>

Berdasarkan data Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta, per 2024 terdapat 350 kafe di provinsi ini. Sleman merupakan kabupaten dengan jumlah kafe terbanyak di Daerah Istimewa Yogyakarta. Hal ini merupakan dasar yang digunakan penulis untuk memilih Sleman sebagai obyek penelitian. Maguwoharjo merupakan salah satu desa yang ada di Kabupaten Sleman. Desa ini memiliki lingkungan hidup yang lebih asri dibandingkan dengan desa – desa lainnya di Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan kata lain di desa ini terdapat banyak kafe dengan lingkungan yang asri. Di samping hal tersebut, di desa ini terdapat penyalahgunaan pemanfaatan Tanah Kas Desa dengan jumlah yang lebih tinggi dibandingkan dengan desa – desa lainnya. Di Kabupaten Sleman, khususnya di Desa / Kalurahan Maguwoharjo, terdapat sembilan kafe yang didirikan di atas Tanah Kas Desa. Tanah yang dimanfaatkan untuk pendirian kafe tersebut terdiri atas beberapa jenis, baik tanah pertanian maupun tanah non-pertanian. Pemberian izin pendirian kafe di atas Tanah Kas Desa non-pertanian menjadi kewenangan Kasultanan/Kadipaten. Ketentuan mengenai izin pemanfaatan Tanah Kas Desa non-pertanian diatur dalam Pasal 18 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Pasal 19 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa mengatur mengenai tata cara pemanfaatan Tanah Kas Desa melalui mekanisme sewa.

---

<sup>9</sup><https://kumparan.com/pandangan-jogja/ada-3-000-kedai-kopi-di-seluruh-yogya-terpadat-di-indonesia-1ympBAIgdYG>, diakses pada 14 September 2024.

<sup>10</sup><https://m.harianjogja.com/jogjapolitan/read/2024/08/09/512/1184072/jadi-kabupaten-paling-maju-bupati-sleman-berkat-peran-masyarakat>, diakses pada 23 Oktober 2024.

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa tersebut belum mengatur secara spesifik mengenai jangka waktu yang diperlukan dalam proses pengajuan izin. Dalam peraturan perundang – undangan terbaru, yakni Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, Tanah Desa di Daerah Istimewa Yogyakarta disebut sebagai Tanah Kalurahan. Aturan mengenai pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan di Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan terdapat dalam pasal 13 - 17.



## **B. Rumusan Masalah**

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

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dalam penelitian ini adalah guna mengetahui apakah Pemanfaatan Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan untuk Kafe di Kabupaten Sleman dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, dan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021- 2041.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Secara Teoritis**

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat bagi ilmu hukum khususnya bidang Hukum Pertanahan berkaitan dengan pemanfaatan tanah kas desa / tanah kas kalurahan di Kabupaten Sleman.

## 2. Secara Praktis

Penelitian ini juga diharapkan menghasilkan manfaat secara praktis bagi:

- a. Pemerintah Kabupaten Sleman dan Pemerintah Kalurahan Maguwoharjo berkaitan dengan fakta sosial dan evaluasi mengenai pemanfaatan Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan.
- b. Pemerintah Kapanewon Depok, hasil penelitian ini ditujukan untuk memberikan fakta sosial dan evaluasi mengenai pemanfaatan Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan.
- c. Masyarakat umum dan khususnya responden, hasil penelitian ini ditujukan untuk memberikan edukasi dan arahan pemanfaatan Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan.

## E. Keaslian Penelitian

1. a. Judul Penelitian : “Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas  
Desa Oleh Warga Masyarakat di  
Kabupaten Bantul”
- b. Identitas
  - 1) Nama : Antony Cahya Wibowo
  - 2) Fakultas, Universitas : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya  
Yogyakarta.
  - 3) Tahun : 2020
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan pemanfaatan tanah  
kas desa oleh warga masyarakat di Desa

Baturetno Pakanewon Banguntapan dan  
Desa Sitimulyo Piyungan Kabupaten  
Bantul?

d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa di kedua desa tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang ada. Hal ini dikarenakan di satu desa terdapat tanah kas desa yang digunakan untuk rumah tempat tinggal. Pemanfaatan di desa lainnya telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

e. Perbedaan : Penelitian yang dilakukan Penulis dengan yang dilakukan oleh Saudara Antony adalah bahwa penelitian yang dilakukan Saudara Antony mencakup analisis pemanfaatan tanah kas desa secara keseluruhan di suatu daerah, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis secara khusus mengenai pemanfaatan tanah kas desa / tanah kas kalurahan untuk kafe.

2. a. Judul Penelitian :“Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung  
Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo  
dengan Sistem Lelang Tanah”
- b. Identitas
- 1) Nama : Nova Permata Saro dan Robby Darwis  
Nasution
  - 2) Fakultas, Universitas : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Muhammadiyah Ponorogo
  - 3) Tahun : 2021
- c. Rumusan Masalah : Apa saja hak – hak masyarakat terhadap  
proses lelang tanah yang ada di Desa Tatung  
dari bagaimana pemerintah desa mengelola  
tanah kas desa dan hak masyarakat terhadap  
lelang tanah?
- d. Hasil Penelitian : Adanya kesesuaian pemanfaatan dan  
pengelolaan tanah kas desa oleh perangkat  
desa dan BPDesa. Pemanfaatan dan  
pengelolaan sudah dijalankan sesuai dengan  
asas kepentingan umum, akuntabilitas,  
kepastian nilai ekonomi, efisiensi, dan  
efektivitas. Perihal sistem lelang,  
masyarakat berfokus pada manfaat dari  
pengelolaan tanah kas desa / bengkok yang

dapat dirasakan dibandingkan dengan sistemnya.

e. Perbedaan

: Perbedaan terdapat dalam hal obyek penelitian. Obyek penelitian Saudara Nova dan Robby adalah hak – hak masyarakat terhadap proses lelang tanah kas desa. Obyek penelitian penulis adalah pemanfaatan tanah kas desa / tanah kas kalurahan untuk kafe dikaitkan dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, dan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021 – 2041.

3. a. Judul Penelitian : “Analisis Pengelolaan Tanah Kas Desa dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa di Desa Glinggangan, Kecamatan Pringkuku, Kabupaten Pacitan”
- b. Identitas
- 1) Nama : Riezky Wisnu Primananda
  - 2) Fakultas, Universitas : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
  - 3) Tahun : 2024
- c. Rumusan Masalah : Bagaimana analisis pengelolaan tanah kas desa mengenai peningkatan pendapatan asli desa di desa?
- d. Hasil Penelitian : Terdapat kesesuaian hukum dengan fakta sosial pengelolaan aset desa di tanah tersebut namun pemanfaatannya masih dapat dimaksimalkan lagi.
- e. Perbedaan : Saudara Riezky menekankan pada pengelolaan yang mempengaruhi dampak penggunaan tanah kas desa. Penulis menekankan pada pemanfaatan tanah kas desa / tanah kas kalurahan untuk kafe.

4. a. Judul Penelitian : “Tindakan Hukum Pemerintah Desa Terhadap Pemanfaatan Tanah Kas Desa oleh Masyarakat yang Tidak Memiliki Hak

b. Identitas

1) Nama : Andi Ghalib dan Bukhari Yasin tahun 2023.

2) Fakultas, Universitas : Fakultas Hukum Universitas Bojonegoro.

3) Tahun : 2023

c. Rumusan Masalah : Bagaimana tindakan hukum oleh pemerintah desa terhadap pemanfaatan tanah kas desa oleh masyarakat yang tidak memiliki hak?

d. Hasil Penelitian : Tidak ditindaklanjuti pendirian rumah pribadi di atas tanah kas desa yang merupakan hibah di desa tersebut.

e. Perbedaan : Obyek penelitian yang digunakan oleh Saudara Andi dan Bakhrie adalah tindakan hukum pemerintah atas penggunaan tanah kas desa yang tidak sesuai. Obyek penelitian yang digunakan oleh penulis adalah fakta sosial mengenai telah sesuai atau tidaknya pemanfaatan tanah kas desa / tanah kas kalurahan dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah

Desa, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, dan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021 – 2041.





## F. Batasan Konsep

### 1. Pemanfaatan

Pemanfaatan dalam konteks pertanahan adalah penggunaan tanah sesuai dengan peruntukan dan ketentuan yang berlaku berdasarkan rencana tata ruang, serta ketentuan peraturan perundang - undangan. (Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pemanfaatan Tanah)

### 2. Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan

Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan merupakan bagian dari tanah desa / tanah kalurahan yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa / kalurahan. (Pasal 1 ayat (6) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa dan Pasal 1 ayat (9) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan)

### 3. Kafe

Kafe adalah tempat minum kopi yang pengunjungnya dihibur dengan musik.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini Penulis berfokus pada kafe kopi, atau *Coffe Shop*.

---

<sup>11</sup> <https://kbbi.web.id/kafe> , diakses pada 3 November 2024

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Menurut Soemitro, penelitian hukum empiris merupakan jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan cara melakukan pengamatan terhadap perilaku manusia dalam kaitannya dengan hukum, yang mengharuskan pengumpulan data langsung dari masyarakat atau obyek yang berkaitan dengan hukum dengan tujuan memperoleh pemahaman mendalam tentang bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat tersebut.<sup>12</sup>

### 2. Sumber Data

- a. Data primer merupakan data yang berasal dari sumber pertama.<sup>13</sup> Data primer didapatkan secara langsung dari responden dan narasumber. Responden dalam penelitian ini yakni pemilik kafe di atas Tanah Kas Desa di Desa (Kalurahan) Maguwoharjo, Kecamatan (Kapanewon) Depok, Kabupaten Sleman yang pendiriannya pada bulan Mei tahun 2017 – Mei 2024. Narasumber dalam penelitian ini yakni Kepala Pemerintah Desa Maguharjo, Kabupaten Sleman.
- b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh tidak secara langsung dari obyek penelitian, namun dari pengolahan data yang tersedia seperti dokumentasi, studi pustaka, laporan resmi, atau data lainnya oleh

---

<sup>12</sup> Ronny Hanitijo, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 45

<sup>13</sup> Jogiyanto Hartono, 2017, *Metodologi Penelitian Bisnis: Salah Kaprah dan Pengalaman – Pengalaman*, BPFE, Yogyakarta, hlm. 56

lembaga tertentu.<sup>14</sup> Data sekunder terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi:

- 1) Undang – Undang Dasar Tahun 1945
- 2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- 3) Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
- 4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
- 5) Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta
- 6) Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Arsitektur Bangunan Berciri Khas Daerah Istimewa Yogyakarta
- 7) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa
- 8) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021-2041

Bahan hukum sekunder berupa jurnal.

---

<sup>14</sup> Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 138

### 3. Metode Pengumpulan Data

#### a. Data Primer

Data primer dikumpulkan melalui kuesioner dan wawancara. Penyebaran kuesioner ditujukan kepada para pemilik kafe di Desa Maguwoharjo yang pendirian kafanya di atas tanah kas desa. Kegiatan wawancara dilakukan dengan Kepala Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman.

#### b. Data Sekunder

Dalam proses perolehan data sekunder, Penulis melakukan studi kepustakaan dengan memahami bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Sleman, Kapanewon Depok, Kalurahan Maguwoharjo. Kabupaten Sleman terdiri atas 17 kapanewon. Dari 17 kapanewon yang ada, diambil 1 kapanewon secara purposive, yaitu Kapanewon Depok. Hal tersebut dikarenakan di Kapanewon Depok terdapat banyak kafe. Kapanewon Depok terdiri atas 3 kalurahan. Dari 3 kalurahan yang ada, diambil 1 kalurahan secara purposive yaitu Kalurahan Maguwoharjo. Hal ini didasari dari banyaknya tanah kas desa / tanah kas kalurahan yang ada di Kalurahan Maguwoharjo dan terdapat beberapa kasus penyimpangan izin usaha pemanfaatan tanah kas desa / tanah kas kalurahan di kalurahan ini.

## 5. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi berupa subyek atau obyek yang diteliti untuk dipelajari dan diambil kesimpulan.<sup>15</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik kafe yang pendirian kafanya di atas Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan di Kalurahan Maguwoharjo yang berjumlah 9 orang.

## 6. Sampel

Sampel adalah sesuatu yang digunakan untuk menunjukkan sifat suatu kelompok yang lebih besar. Sampel dalam penelitian diambil secara purposive, yaitu para pemilik kafe yang mendirikan kafanya di atas tanah kas desa / tanah kas kalurahan di Kalurahan Maguwoharjo. Penentuan sampel yang diambil dalam penelitian adalah sebanyak 10% dari populasi.

## 7. Responden

Responden adalah individu atau sekelompok individu yang menjadi sumber informasi atau data dalam penelitian.<sup>16</sup> Responden dalam penelitian ini adalah para pemilik kafe yang kafanya didirikan di Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan di Kalurahan Maguwoharjo yang berjumlah 3 orang.

---

<sup>15</sup> Hendryadi, 2014, "Populasi dan Sampel", *Academica*, No.02/Jan-2014, Academica Edu, hlm. 01

<sup>16</sup> Hadi Sutrisno, 2018, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 45

## 8. Narasumber

Narasumber adalah orang yang memberi, mengetahui secara jelas, atau menjadi sumber informasi.<sup>17</sup> Narasumber dalam penelitian ini adalah Carik Kalurahan Maguwoharjo yakni Bapak Heri Santoso dan Kepala Jagabaya Kalurahan Maguwoharjo yakni Bapak Edi Suharjono.

## 9. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah analisis terhadap jenis penelitian yang tidak didapatkan dengan prosedur statistik.<sup>18</sup> Metode berfikir yang digunakan adalah metode berfikir induktif, yakni metode berfikir untuk mencapai kesimpulan umum berdasarkan data yang spesifik atau terbatas.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup><https://www.liputan6.com/hot/read/4552929/narasumber-adalah-orang-yang-memberi-informasi-pahami-tugas-dan-syaratnya> , diakses pada 3 November 2024.

<sup>18</sup> <https://accounting.binus.ac.id/2021/08/12/memahami-perbedaan-analisis-kualitatif-dan-analisis-kuantitatif-dalam-penelitian-ilmiah/>, diakses pada 23 Oktober 2024.

<sup>19</sup> <https://mediaindonesia.com/humaniora/615693/pengertian-penalaran-induktif-dan-deduktif-dan-contohnya>, diakses pada 23 Oktober 2024.

## **H. Sistematika Penulisan Skripsi**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam Bab Pendahuluan dibahas tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Skripsi.

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Dalam Bab Pembahasan ini dibahas tentang Tinjauan tentang Tanah Desa, Tinjauan tentang Tanah Kas Desa / Tanah Kas Kalurahan, dan hasil penelitian.

### **BAB III : PENUTUP**

Bab Penutup terdiri dari Simpulan dan Saran.