

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang masalah

Indonesia merupakan negara yang mempunyai sumber kekayaan alam yang sangat melimpah. Khususnya tanah yang digunakan dan dimanfaatkan secara optimal untuk memenuhi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

Hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat(3) UUD 1945 yang menentukan :

Bumi dan Air dan Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut seluruh kekayaan alam yang ada, baik didalam permukaan bumi maupun didalam bumi, penguasaannya ada pada Negara. Hal ini juga telah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 2 Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria mengatur bahwa :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan Hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat(1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dan masyarakat dalam Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, makmur.

- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah

Berdasarkan pasal tersebut, maka seluruh bentuk kekayaan alam Indonesia yang ada dipermukaan bumi dikuasai oleh Negara. Dikuasai bukan berarti dimiliki oleh Negara melainkan Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh Rakyat Indonesia, diberi wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan persediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat. Negara yang diberi kewenangan untuk mengatur dan dalam pelaksanaannya dikuasakan pada daerah dengan tetap berpegang pada tujuan utama yaitu sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat.

Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia membuat rencana umum persediaan, peruntukkan dan penggunaan tanah. Penggunaan tanah itu ditujukan untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat umum. Hal ini ditur di dalam Pasal 14 Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria yang mengatur bahwa :

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dari Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan peruntukan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:
  - a. Untuk keperluan Negara
  - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar ketuhanan yang maha esa
  - c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan
  - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu
  - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) Pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah daerah mengatur

persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air, serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing

- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai daerah Tingkat I dan Presiden, daerah Tingkat II dari Gubernur kepala daerah yang bersangkutan dan daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Selanjutnya, Pasal 15 UUPA menentukan :

Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak-pihak yang ekonomi lemah.

Adapun hal lain yang menyangkut kewajiban bagi semua pihak yang menguasai hak atas tanah serta menggunakannya, baik badan hukum maupun perseorangan, diwajibkan untuk memperhatikan pihak-pihak ekonomi lemah, apakah menimbulkan kemanfaatan bagi mereka atau tidak, serta wajib memelihara kualitas tanah tersebut, menjaga kesuburan tanah agar tanah tetap pada kualitas tanah yang baik dan dapat diolah secara optimal sehingga menghasilkan kemanfaatan bagi kesejahteraan rakyat.

Penggunaan tanah tersebut tidak terlepas dari perencanaan penataan ruang suatu wilayah, sehingga dalam pelaksanaan, penggunaan dan tanah harus berdasar pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang ada dalam suatu wilayah. Sehubungan dengan hal tersebut, telah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Tujuan penyelenggaraan penataan ruang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yang mengatur bahwa, penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional dengan terwujudnya :

- a. Keharmonisan antara lingkungan alam dengan lingkungan buatan

- b. Keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. Perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Berdasarkan pasal diatas, walaupun penyelenggaraan pemanfaatan ruang harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah(RTRW), tapi tetap memperhatikan kesinambungan antara sumber daya alam, buatan dan sumber daya manusia agar terwujudnya pemanfaatan ruang yang harmonis dan tidak menimbulkan dampak negatif pada lingkungan akibat pemanfaatan ruang tersebut.Pemanfaatan ruang tidak terlepas dari penggunaan tanah, sebab tanah merupakan obyek utama dalam upaya memanfaatkan ruang, Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 mengatur bahwa :

- (1) Dalam rangka pemanfaatan ruang dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan tata guna tanah
- (2) Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan di bidang Pertanahan di kawasan lindung dan budidaya
- (3) Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kabupaten/Kota
- (4) Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah Kabupaten/Kota

Berdasarkan pasal tersebut di atas, penatagunaan tanah harus berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah, dan bagi pelaksanaan di daerah, pemerintah memberikan kewenangan penyelenggaraan pada pemerintah daerah yang kemudian akan ditindak lanjuti dengan peraturan daerah mengenai rencana tata ruang wilayah (RTRW).

Penyelenggaraan penataan ruang atau penggunaan tanah disuatu daerah telah menjadi kewenangan pemerintah daerah dalam mengatur pelaksanaan, persediaan, dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa yang ada pada daerah tersebut. Salah satu kekayaan alam yang pasti digunakan dalam hal ini adalah tanah, mengingat tanah merupakan syarat utama terwujudnya suatu pemanfaatan ruang yang kemudian akan

mencapai tujuan. Dalam pemanfaatan ruang, proses selanjutnya yang harus dilaksanakan adalah penggunaan tanah. Salah satu status tanah yang digunakan adalah tanah kas desa yang merupakan salah satu kekayaan desa,

Dalam rangka menindaklanjuti ketentuan dan kebijakan dari pemerintah tentang pengelolaan kekayaan desa maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2007 mengatur bahwa, Jenis kekayaan desa terdiri atas :

- a. Tanah kas desa
- b. Pasar desa
- c. Pasar hewan
- d. Tambatan perahu
- e. Bangunan desa
- f. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa; dan
- g. Lain-lain kekayaan milik desa.

Berdasarkan pasal tersebut, salah satu kekayaan desa adalah tanah kas desa. Tanah kas desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok/lungguh, pengarem-arem, titisara, kuburan, jalan-jalan desa, penggembalaan hewan, danau-danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan-lapangan dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa.

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bagi para perangkat desanya sebagai gaji atas pekerjaannya mengabdikan pada masyarakat dan pemerintah daerah. Menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pedoman Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa mengatur bahwa :

Tanah Kas Desa adalah tanah milik desa berupa bengkok/lungguh, pengarem-arem, titisara, kuburan, jalan desa, penggembalaan hewan, danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah desa.

Oleh karena itu penggunaan dan pemanfaatannya pun harus sesuai dengan ketentuan yang telah ada dan harus dengan izin pemerintah daerah dalam hal ini gubernur dan bupati daerah setempat. Menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mengatur bahwa :

Pengelolaan tanah kas desa adalah usaha mengoptimalkan daya guna dan hasil guna tanah kas desa melalui kegiatan perencanaan, pemanfaatan, pengawasan serta pengendaliannya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.

Melihat ketentuan pasal tersebut bahwa tanah kas desa pengelolaannya dapat dioptimalkan melalui penyelenggaraan pemerintah desa dalam upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Pasal 1 angka 8 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mengatur bahwa :

Pemanfaatan tanah kas desa adalah usaha mengoptimalkan daya guna dan hasil guna tanah kas desa baik oleh Pemerintah Desa sendiri atau melalui kegiatan sewa-menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun serah guna atau bangun guna serah dengan tidak mengubah status tanah kas desa.

Berdasarkan pasal tersebut, penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa dapat dilakukan dengan cara sewa-menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun serah guna atau serah guna bangun dengan tidak mengalihkan status kepemilikan tanah kas desa tersebut kepada pengguna dan ditentukan pula bahwa dalam rangka sewa menyewa atau yang lainnya, harus dibuat perjanjian antara kedua belah pihak.

Penggunaan tanah kas desa antara satu daerah dengan daerah yang lainnya tidak sama, oleh sebab itu penggunaan tanah kas desa juga harus disesuaikan dengan rencana

tata ruang wilayah yang bersangkutan agar tercipta tujuan dan manfaat yang maksimal dalam penggabungan dan penggunaan tanahnya. Selain dihubungkan dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) penggunaan tanah juga harus dihubungkan dengan penatagunaan tanah sebagai suatu kesatuan antara pengguna tanah yang didasari pada rencana tata ruang wilayah (RTRW).

Rencana tata ruang wilayah tersebut kemudian dituangkan dalam suatu kesatuan yang akan digunakan sebagai pedoman penataan ruang wilayah Kabupaten Sleman. Ketentuan tersebut yaitu berupa peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten Sleman Tahun 2011-2031. Penggunaan tanah kas desa yang pelaksanaannya selain harus mengacu pada isi ketentuan RTRW juga harus dapat mewujudkan tujuan dari RTRW itu sendiri seperti dalam Pasal 2 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 menentukan :

Penataan ruang wilayah Kabupaten bertujuan Mewujudkan ruang Kabupaten yang tanggap terhadap bencana dan berwawasan lingkungan dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera, demokratis dan berdaya saing.

Pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman nomor 12 Tahun 2012 menentukan :

1. Penetapan kebijakan penataan ruang wilayah digunakan untuk mewujudkan tujuan penataan ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
2. Kebijakan penataan ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. pengintegrasian dan pengembangan pusat kegiatan di luar kawasan bencana;
  - b. pengelolaan kawasan rawan bencana alam dan kawasan lindung geologi;
  - c. pemeliharaan kelestarian fungsi lingkungan hidup;
  - d. pengembangan kawasan pertanian dalam rangka keamanan dan ketahanan pangan;
  - e. pengembangan kawasan pariwisata terintegrasi;
  - f. pengembangan kawasan pendidikan;
  - g. pengembangan industri menengah, kecil dan mikro yang ramah lingkungan;
  - h. pengembangan kawasan permukiman yang aman, nyaman, dan berwawasan lingkungan;

- i. pemantapan prasarana wilayah; dan
- j. peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara.

Berdasarkan pasal tersebut bahwa tujuan dari penataan ruang wilayah Kabupaten Sleman bermakna, bahwa dalam jangka 20 tahun kedepan, diharapkan Kabupaten Sleman berkembang menjadi pusat pengembangan berbagai usaha baik mikro, kecil, menengah dan besar yang paling bersinergi dan bertumpu pada sektor pertanian dan kehutanan serta sumber daya lokal lain dalam rangka mendukung keberadaan Kabupaten Sleman sebagai tujuan utama wisata dan pusat wisata unggulan di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bahkan di tingkat nasional.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, sudah jelas bahwa ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan yang ada sudah mengatur mengenai penggunaan kekayaan desa dan dalam hal ini dikhususkan pada tanah kas desa. Kabupaten Sleman Memiliki 17 Kecamatan dan dalam Penelitian ini Kecamatan Depok, Desa Caturtunggal digunakan sebagai lokasi penelitian dan sebagai sampel.

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan latarbelakang yang dikemukakan di atas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut:

Apakah Penggunaan Tanah Kas Desa (TP) untuk pembangunan usaha cafe di wilayah Kabupaten Sleman telah mewujudkan tujuan rencana tata ruang wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012



### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian adalah :

Untuk mengetahui apakah penggunaan tanah kas desa (TP) untuk pembangunan usaha cafe telah mewujudkan tujuan rencana tata ruang wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012?

### **D. Manfaat penelitian**

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

1. Secara teoritis bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya pada bidang hukum pertanahan mengenai pelaksanaan, penggunaan tanah kas desa dalam rangka mewujudkan tujuan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sleman
2. Secara praktis bermanfaat bagi masyarakat di Kabupaten Sleman dalam memberi sosialisasi mengenai penggunaan tanah kas desa.

### **E. Keaslian Penelitian**

Penulisan skripsi yang berjudul “Penggunaan Tanah Kas Desa (Tanah Pertanian) Untuk Pembangunan Usaha Cafe Dalam Mewujudkan Tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012” adalah merupakan karya asli dari penulis. Penulisan skripsi ini bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Hal ini dapat dibuktikan dengan hasil penelitian yang berupa skripsi-skripsi lain dengan obyek yang sama yaitu tanah kas desa, hanya saja ,mengenai rumusan masalah yang diteliti berbeda. Adapun data yang diambil untuk penulisan skripsi berasal dari :

1. Priska Tia Setiawan, nomor mahasiswa (07 05 09727), universitas Atma jaya Yogyakarta, tahun 2011.

a. Judul skripsi : PELAKSANAAN FUNGSI PENGAWASAN DINAS PENGENDALIAN PERTANAHAN DAERAH TERHADAP TANAH KAS DESA BERDASARKAN PERATURAN BUPATI SLEMAN NOMOR 22 TAHUN 2009

b. Rumusan masalah

- 1) Bagaimanakah pelaksanaan fungsi pengawasan dinas pengendalian pertanahan daerah terhadap tanah kas desa berdasarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 22 Tahun 2009 ?
- 2) Apakah pengawasan dalam hal pemanfaatan tanah kas desa mewujudkan kepastian hukum ?

c. Tujuan penelitian

- 1) Untuk mengetahui bagaimana fungsi pengawasan dinas pengendalian pertanahan daerah terhadap tanah kas desa berdasarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 22 Tahun 2009.
- 2) Untuk mengetahui apakah pengawasan dalam hal pemanfaatan tanah kas desa telah mewujudkan kepastian hukum

d. Kesimpulan

- 1) Dinas pengendalian daerah dalam melaksanakan fungsi pengawasan terhadap tanah kas desa telah berjalan dengan baik sesuai dengan Peraturan Bupati Sleman Nomor 22 Tahun 2009 tentang uraian tugas fungsi dan tata kerja dinas pengendalian pertanahan daerah

- 2) Pengawasan pemanfaatan tanah kas desa telah mewujudkan kepastian hukum yaitu dengan dibentuk tim pengawasan pemanfaatan tanah kas desa dalam melaksanakan pengawasan berdasarkan SK Bupati. Dibentuknya tim pengawasan pemanfaatan tersebut dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa sesuai dengan manfaatnya.

Perbedaannya adalah penelitian yang dilakukan oleh Priska Tia Setyawan lebih menfokuskan pada fungsi pengawasan dinas pengendalian pertanahan daerah terhadap tanah kas desa berdasarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 22 Tahun 2009. Sedangkan penulis menfokuskan pada pelaksanaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa dalam mewujudkan tujuan rencana tata ruang wilayah kabupaten gunungkidul.

2. Intri Ayu Murti, nomor mahasiswa (07 05 09593), Universitas Atmajaya Yogyakarta, Tahun 2011
  - a. Judul Skripsi : PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA DALAM MEWUJUDKAN TUJUAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL NOMOR 6 TAHUN 2011
  - b. Rumusan Masalah
    - 1) Bagaimana penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa di Kabupaten Gunungkidul
    - 2) Apakah penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa telah mewujudkan tujuan rencana tata ruang wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011

c. Tujuan penelitian

- 1) Untuk mengetahui bagaimanakah penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa di Kabupaten Gunungkidul
- 2) Untuk mengetahui apakah penggunaan dan Pemanfaatan Tanah kas desa telah mewujudkan tujuan rencana tata ruang wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011

d. Kesimpulan

- 1) Penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa di Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul belum sesuai dengan Peraturan Bupati Nomor 23 Tahun 2008 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, karena penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sebagian besar digunakan untuk pertokoan, bengkel, rumah, makan dan salon serta dalam penggunaan dan pemanfaatannya belum memperoleh ijin gubernur. Pihak yang menggunakan dan memanfaatkan tanah kas desa bukan pihak yang seharusnya diperbolehkan untuk menjadi pengguna dan pemanfaat tanah kas desa, selain itu penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa telah banyak merubah peruntukan yang semula tanah pertanian menjadi tanah non pertanian
- 2) Penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa belum dapat mewujudkan tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah seperti dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gunungkidul. Belum dapat terwujudnya tujuan Rencana Tata Ruang tersebut dikarenakan dalam kenyataanya pengguna dan pemanfaatan tanah kas desa sebagian digunakan untuk pertokoan dan didirikan bangunan

sehingga sifatnya menjadi non pertanian, sedangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2011 tujuan penataan ruang adalah mewujudkan wilayah kabupaten sebagai pusat pengembangan usaha yang bertumpu pada pertanian, perikanan, kehutanan dan sumberdaya local untuk mendukung destinasi wisata

3. Etika Handayani, Nomor Mahasiswa ( 03 05 08560 ), Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Tahun 2007

a. Judul skripsi : PENGGUNAAN TANAH KAS DESA DI DESA BANYURADEN KECAMATAN GAMPING KABUPATEN SLEMAN UNTUK STASIUN PENGISIAN BAHAN BAKAR UMUM SETELAH BERLAKUNYA PASAL VI KETENTUAN KONVERSI UU NOMOR 5 TAHUN 1960 JUNCTO SK GUBERNUR DIY NOMOR 82 TAHUN 2003

b. Rumusan Masalah

Bagaimanakah Penggunaan Tanah Kas Desa di Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman untuk SPBU setelah berlakunya Pasal VI Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juncto Surat Keputusan Gubernur DIY No 82 Tahun 2003 ?

c. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui penggunaan Tanah Kas Desa di Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman untuk SPBU setelah berlakunya Pasal VI Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juncto Surat Keputusan Gubernur DIY No 82 Tahun 2003

d. Kesimpulan

Tanah kas desa di Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman untuk SPBU setelah berlakunya Pasal VI Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juncto Surat Keputusan Gubernur DIY No 82 Tahun 2003 telah dikonversi menjadi Hak pakai atas Tanah Negara dengan subyek tanah kas desa Pemerintahan Desa Banyuraden. Tanah kas desa disewakan kepada investor untuk didirikan SPBU. Sewa tersebut dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara Pemerintah Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping dengan Saudara Dwi Tjahjono HS, SH, MM Nomor 02/LD/BNR/VIII/2003 yang memuat tentang kesepakatan para pihak untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa. Karena tanah kas desa tersebut awalnya merupakan tanah sawah, maka tanah kas desa tersebut harus diubah penggunaannya (alih fungsi) dari tanah pertanian menjadi non pertanian. Berdasarkan pasal 13 SK Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003 ditentukan bahwa pemerintah berkewajiban menanggung biaya proses perubahan peruntukan dan pensertifikatan tanah kas desa, tetapi dalam sewa menyewa tanah kas desa Banyuraden yang digunakan untuk SPBU, perubahan peruntukan tanah kas desa yang dilakukan antara Pemerintah Desa dengan investor dilakukan oleh investor karena keuangan Desa Banyuraden Terbatas.

Dengan demikian pemanfaatan tanah kas desa Banyuraden yang digunakan untuk SPBU hamper semua berdasarkan SK Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003 kecuali mengenai biaya proses perubahan peruntukan (biaya alih fungsi).

Perbedaannya adalah penelitian yang dilakukan oleh Etika Handayani lebih memfokuskan pada penggunaan tanah kas desa di Desa Banyuraden, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman untuk SPBU setelah berlakunya Pasal VI Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juncto Surat Keputusan Gubernur DIY No 82 Tahun 2003. Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Etika Handayani juga membahas mengenai fungsi tanah kas desa dari tanah pertanian menjadi non pertanian beserta pihak yang membiayai proses perubahan peruntukan tersebut didasarkan pada SK Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003. Sedangkan penulis memfokuskan pada Penggunaan Tanah Kas Desa (TP) Untuk Pembangunan Usaha Café Dalam Mewujudkan Tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012. Penulis mengambil lokasi penelitian yang berbeda pula yaitu di Kabupaten Sleman, Kecamatan Depok, Desa Catur Tunggal dihubungkan dengan Tujuan Rencana Tata Ruang Wilayah.

#### **F. Batasan Konsep**

Penelitian hukum dengan batasan konsep sebagai berikut :

##### **1. Penggunaan tanah**

Penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004)

##### **2. Tanah kas desa**

Tanah kas desa adalah tanah milik desa berupa tanah bengkok/lungguh, pengarem-arem, titisara, kuburan, jalan-jalan desa, penggembalaan hewan, danau-

danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan-lapangan dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa (Pasal 1 angka 8 Peraturan Gubernur DIY Nomor 11 Tahun 2011)

### 3. Rencana tata ruang wilayah

Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang (Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007)

### 4. Cafe

Tempat minum kopi yang pengunjungnya dihibur dengan musik, tempat minum yang pengunjungnya dapat memesan minuman seperti kopi, teh, bir, dan kue-kue<sup>1</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang berfokus pada perilaku masyarakat sebagai data utamanya. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu pemecahan masalah yang diteliti dengan menggambarkan atau melukiskan apa yang dinyatakan oleh seorang selaku responden secara tertulis dan lisan serta tingkah laku yang nyata yang diteliti dan dipelajari secara utuh.<sup>2</sup>

### 2. Sumber data

Data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder.

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber dengan cara mengajukan kuisisioner dan wawancara langsung sebagai data utama.

---

<sup>1</sup><http://kbbi.web.id/kafe>

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hlm 250



b. Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

1) Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terdiri dari :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- e) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Aturan Lebih lanjut dari ketentuan Konversi dalam UUPA dari pasal I-IX memuat pengaturan tanah yang tunduk pada hukum Indonesia atau adat
- f) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- g) Peraturan Gubernur DIY Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
- h) Keputusan Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelepasan, perubahan peruntukan, sewa-menyewa tanah kas desa di provinsi DIY

i) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031

2) Bahan hukum sekunder meliputi literatur yang berkaitan dengan tanah kas desa dan rencana tata ruang wilayah serta literatur-literatur lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti serta arsip-arsip dari instansi yang terkait.

3) Metode pengumpulan data

Dalam pengumpulan data yang diperlukan, penulis menggunakan metode sebagai berikut :

a) Studi lapangan dengan menggunakan :

(1) Kuesioner yaitu daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada responden yang bertujuan untuk memperoleh informasi yang diperlukan

(2) Wawancara yaitu suatu proses komunikasi untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada narasumber yang tujuannya untuk memperoleh data yang diperlukan

b) Studi pustaka yaitu mempelajari dan memahami berbagai peraturan perundang-undangan serta buku-buku yang berhubungan dengan masalah yang diteliti

4) Lokasi penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Sleman. Kabupaten Sleman terdiri dari 17 Kecamatan. Salah satu kecamatan yang digunakan sebagai sampel adalah Kecamatan Depok, Desa Caturtunggal, dengan pertimbangan desa

tersebut adalah desa yang tingkat penggunaan tanah kas desanya paling banyak digunakan dan dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan salah satunya adalah untuk pembangunan usaha cafe. Sumber ini didapatkan dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman.

#### 5) Populasi dan sampel

Populasi adalah keseluruhan obyek yang menjadi pengamatan peneliti. Populasi dalam penulisan skripsi ini adalah pengguna tanah kas desa yang terletak di Kabupaten Sleman jumlah 20 orang pengguna tanah kas desa untuk pembangunan kafe. Kabupaten Sleman terdiri dari 17 Kecamatan. Salah satu Kecamatan yang akan digunakan sebagai sampel adalah Kecamatan Depok, Desa Catur Tunggal di Jalan Nologaten, Jalan Perumnas Seturan, Jalan Babarsari dan sekitarnya.

Sampel adalah sebagian atau contoh dari populasi. Penentuan sample ini menggunakan purposive sampling yaitu pemilihan sample yang dilakukan berdasar pada karakteristik tertentu yang dianggap sesuai dengan karakteristik dari populasi yang sudah diketahui. Sampel dalam penelitian ini adalah pengguna tanah kas desa di Kabupaten Sleman yang menggunakan tanah kas desa baik yang sudah berizin, maupun yang belum mendapatkan izin Gubernur untuk dapat menggunakan tanah kas desa.

#### 6) Responden dan narasumber

##### a) Responden

Responden dalam penelitian ini adalah warga masyarakat Desa Catur Tunggal yang menggunakan, maupun yang menempati tanah kas

desa untuk pembangunan usaha cafe di Kabupaten Sleman yang berjumlah 20 orang.

b) Narasumber

Sebagai narasumber antara lain :

- i. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman
- ii. Kepala Kantor Statistik Kabupaten Sleman
- iii. Kepala Desa Catur Tunggal

7) Metode analisis data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden baik secara tertulis maupun lisan dan dalam perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.

Dalam analisis ini digunakan metode berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus (sebagai hasil pengamatan) dan berakhir dengan suatu kesimpulan ( pengetahuan baru ) berupa asas umum.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Bambang Sugono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal 10

## **H. Sistematika penulisan**

Penulisan skripsi ini terdiri dari tiga bab, yaitu:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat, keaslian penelitian, batasan konsep dan metode penelitian

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini terdiri dari tinjauan mengenai tanah kas desa dan penataan ruang wilayah dan hasil penelitian

### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini berupa kesimpulan dan saran

