# BAB I

# MASALAH HUKUM PEMANFAATAN TANAH KALURAHAN YANG TERJADI DI KALURAHAN WEDOMARTANI KECAMATAN NGEMPLAK KABUPATAN SLEMAN

## A. Latar Belakang Masalah

Tanah khususnya bagi masyarakat Indonesia mempunyai kedudukan sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat untuk tinggal, oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian yang khusus. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, sehingga tanah dapat dimanfaatkan oleh siapapun termasuk pemerintah desa. [1] Pemanfaatan tanah di Indonesia tidak boleh dilakukan dengan asal tanpa melihat peraturan perundang-undangan seperti larangan untuk mendirikan bangunan di kawasan hutan, baik hutan lindung maupun hutan produksi. Tanah khusus yang berada di lingkungan desa merupakan milik pemerintah desa yang dijadikan sebagai aset desa.

Salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintahan yaitu aset desa. Desa harus memanfaatkan dan mengelola aset-aset yang dimiliki dengan sebaik mungkin dengan melibatkan masyarakat dan tentunya pemerintahan desa. Apabila pengelolaan aset yang baik maka akan memberikan dampak

[1] Umi Supraptiningsih,"Kedudukan Hukum tanah Kas Desa Dalam Sistem Hukum Tanah Nasional" Hlm: 1 ;

yang baik juga untuk masyarakat desa ataupun untuk pemerintahan desa. Adapun jenis aset desa antara lain:[2]

1. Kekayaan asli desa;
2. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
3. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
4. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. Hasil kerja sama desa; dan
6. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Aset yang telah disebutkan diatas merupakan salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintah desa, yang perlu dikelola secara tertib untuk mencapai pengelolaan aset desa yang berguna untuk menjadi dasar dalam kegiatan yang direncanakan oleh pemerintahan. Hasil dari pengelolaan aset desa akan dimasukkan ke dalam pendapatan untuk desa dengan dasar sistem pengelolaan yang benar supaya aset desa tersebut dapat digunakan dengan baik.

Daerah Istimewa Yogyakarta adalah daerah di Indonesia yang memiliki keistimewaan dalam penyelanggaraan urusan pemerintahannya. Salah satu

[2] https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-sumseljambibabel/baca-artikel/15244/Aset-Desa-dan-Pengelolaannya.html , diakses pada 19 Juni 2025

keistimewaannya yaitu kedudukan hukum yang dimiliki berdasarkan sejarah dan hak asal-usul yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara RepubliK Indonesia Tahun 1945 yang berguna untuk mengatur dan juga mengurus kewenangan istimewa tersebut. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 mengatur tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Tertuang dalam Undang-Undang tersebut, bahwa DIY memiliki keistimewaan untuk mengatur kelembagaan dan mengenai pertanahan.[3]

Peraturan yang berisikan mengenai pemanfaatan tanah kalurahan di Daerah Istimewa Yogyakarta tertuang dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Aturan ini digunakan untuk memungkinkan masyarakat yang kurang mampu atau pengangguran untuk memanfaatkan tanah kalurahan baik dengan menggarapnya atau menyewa tanah kalurahan setempat.

Desa Wedomartani adalah salah satu wilayah desa yang letaknya di Kabupaten Sleman yang pemerintahannya dilakukan oleh Kalurahan Wedomartani. Daerah DIY menyebutkan kata desa itu sebagai kalurahan yang dimana berisikan kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak tradisionalnya yang menjadi bagian dari Kasultanan/Kadipaten. Kedudukan Kalurahan

[3] Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

berada dibawah Kapanewon. Pihak yang menjalankan pemerintahan kalurahan ini yaitu lurah beserta perangkat desa lainnya. [4]

Kalurahan Wedomartani memiliki tanah desa sebagai salah satu dari aset desa. Tanah desa yaitu tanah yang asalnya dari kasultanan dan/atau kadipaten yang dikelola oleh pemerintah desa yang memiliki dasar *hak anggaduh,* yang dimana hak ini diberikan selama tanah tersebut digunakan untuk kepentingan pemerintahan kalurahan. Terdiri beberapa hal untuk melakukan pemanfaatan tanah seperti salah satunya adalah untuk menjunjung perekonomian dalam suatu wilayah. Dalam hal ini, tanah desa juga mempunyai kegunaan dan dapat digunakan sebagai bentuk pemanfaatan dalam hal penunjangan perekonomian dalam suatu wilayah.

Tanah kas desa yaitu tanah desa yang mempunyai banyak manfaat untuk menunjung berbagai macam kegiatan yang dilaksanakan oleh masyarakat ataupun pemerintahan desa yang bertujuan untuk memajukan dan mensejahterakan masyarakat di suatu wilayah tersebut. Pemanfaatan tanah kalurahan tidak bisa dilakukan jika tidak mempunyai izin dari kasultanan atau kadipaten terkecuali tanah yang digunakan untuk lahan pertanian. Jika kasultanan atau kadipaten tidak menurunkan izin maka pemanfaatan tanah kalurahan tidak dapat dilanjutkan.[5]

[4] Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pedoman Pemerintahan Kalurahan;
[5] *Ibid*

Terjadi beberapa permasalahan mengenai pemanfaatan tanah kalurahan yang terjadi di Kalurahan Wedomartani, ditemukan pendirian bangunan di atas tanah desa yang tidak mendapatkan izin dari Gubernur DIY namun pendiri tetap melanjutkan pembangunan tersebut. Kasultanan maupun kadipaten berhak untuk menarik hak atas tanah tersebut karena tidak terdapat izin secara sah dan tidak digunakan sesuai dengan aturannya.[6]

Banyaknya masyarakat di Daerah Istimewa Yogyakarta yang ingin memanfaatkan tanah kas desa untuk memajukan perekonomian setempat berakibat proses perizinan untuk penggunaan tanah kas desa tidak dapat dijalankan sesuai dengan ketentuan dan aturan yang berlaku, maka dari itu, banyak masyarakat yang belum memiliki izin untuk pemanfaatan tanah desa dan masyarakat tersebut tetap melakukan pembangunan diatas tanah desa tersebut. Hal ini akan menimbulkan masalah dikarenakan administrasi yang belum selesai dan belum lengkap tetapi para masyarakat tersebut tetap mendirikan bangunan di atas tanah yang belum mendapatkan izin secara sah dari Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta.

Sesuai dengan apa yang sudah dijelaskan diatas, maka terdapat beberapa masyarakat yang menggunakan tanah kalurahan tanpa menuruti ketentuan dan aturan yang berlaku. Hal itu membutuhkan pengawasan ketat mengenai sistem

[6] https://www.detik.com/jogja/berita/d-7735927/mafia-tanah-kas-desa-robinson-divonis-8-tahun-bui-di-kasus-wedomartani, diakses pada 20 Juni 2025

dari Kalurahan memanfaatkan tanah kalurahan dan apa yang menjadi manfaat yang dihasilkan dari hasil tanah kalurahan di Kalurahan Wedomartani.

Aturan hukum yang berlaku di Daerah Istimewa Yogyakarta tertuang dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Syarat untuk melakukan sewa menyewa tanah kalurahan di Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 mencakup ketentuan khusus seperti pembatasan pemanfaatan untuk kepentingan pribadi/perorangan, larangan untuk tujuan komersial tertentu seperti villa, hotel, atau ruko. Kewajiban membayar sewa tanah kalurahan sesuai ketentuan yang disepakati juga termasuk syarat dalam sewa menyewa. Pembayaran dilakukan biasanya dalam jangka waktu tahunan dan dicatat sebagai pendapatan asli kalurahan.

Persoalan hukum yang terjadi di dalam Kalurahan Wedomartani tersebut yaitu PT. Gunung Samudera Tirtomas membangun bangunan permanen berupa pondok wisata diatas lahan tanah kalurahan. Selain itu, PT. Gunung Samudera Tirtomas membangun pondok wisata dengan tanpa izin yang diturunkan oleh langsung oleh Kasultanan dan atau Kadipaten Yogyakarta. PT. Gunung Samudera Tirtomas hanya mendapatkan surat sewa tanah dari pihak kalurahan, tetapi belum mendapatkan surat izin yang sah dari Kasultanan dan ataupun Kadipaten.

Penyalahgunaan pemanfaatan tanah kalurahan sesuai dengan Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 mencakup, penggunaan tanah untuk tujuan pribadi seperti tempat tinggal, villa, homestay, rumah toko, atau kegiatan pertambangan. Penyalahgunaan lainnya yang dimungkin dicakup oleh aturan tersebut, yaitu pemanfaatan tanah kalirahan menjadi lahan non-pertanian, yang berpotensi merugikan masyarakat sekitar karena mengurangi pemasukan masyarakat yang melakukan kegiatan di lahan pertanian. Sanksi akibat tidak memanfaatkan tanah kalurahan sesuai dengan Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024, yaitu dilakukan peringatan tertulis ini merupakan sanksi awal yang diberikan untuk menghentikan kegiatan illegal, apabila diberikan peringatan tertulis tidak diperdulikan maka sanksi selanjutnya adalah penghentian kegiatan yang dimana pihak kalurahan wajib untuk menghentikan kegiatan yang dilakukan di tanah kalurahan tersebut. Pembongkaran jika peringatan tidak diindahkan, akan ada perintah pembongkaran, dan biaya pembongkaran dibebankan kepada pihak yang melakukan pelanggaran. Sanksi terakhir yaitu penyerahan aset, hal ini dilakukan apabila sanksi yang diberikan adalah pencabutan izin, maka pelanggar wajib menyerahkan aset yang dikuasai kepada Pemerintah Kalurahan.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah disebutkan diatas, maka dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi masalah hukum dalam pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Wedomartani?
2. Bagaimana penegakan hukum yang dilakukan oleh pihak Kalurahan dalam mengatasi permasalahan sewa menyewa yang disalahgunakan tersebut?

## C. Tujuan Penelitian

Terkait dengan masalah yang dirumuskan, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis terdapat masalah hukum yang seperti apa dalam pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Wedomartani.
2. Untuk mengetahui penegakan hukum yang dilakukan oleh pihak Kalurahan dalam mengatasi permasalahan sewa menyewa tanah kalurahan.

## D. Orisinalitas Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis memiliki unsur orisinalitas dalam tulisannya yang mencakup tentang pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan Wedomartani. Guna menjamin dan dibandingkan dengan penelitian lainnya, maka dari itu ditampilkan penelitian yang sudah ada sebelumnya, sebagai berikut:

| No. | Judul dan Penulis Penelitian | Perbedaan |
|---|---|---|
| 1. | Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul oleh Fitri Rahayu Nangsih Rumbu | Karya tulis ini menunjuk objek penelitiannya berupa tanah kas desa yang terletak di Kecamatan Piyungan Kabupaten Bantul. Perbedaan penelitian ini terletak di objek tanah kas desa yang berlokasi berbeda dengan yang akan ditulis oleh penulis. Sebagaimana yang difokuskan kepada masalah hukum pemanfaatan tanah desa di |

| | | |
|---|---|---|
| | | Kalurahan Wedomartani Kecamatan Ngemplak. |
| 2. | Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Kalitirto Kecamatan Berbah Kabupaten Sleman oleh Galuh Dwi Ratnawati | Karya tulis ini menunjuk objek tanah kas desa di wilayah desa Kalitirto dan berfokus kepada sistem dari pemanfaatan tanah kas desa wilayah tersebut. Perbedaan dari penelitian ini terletak di wilayah objek penelitian, dan penulis lebih memfokuskan kepada bagaimana cara Kalurahan Wedomartani memanfaatkan tanas desa dengan sewa-menyewa. |
| 3. | Problem Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Kalurahan Condongcatur Kapanewon Depok | Karya tulis ini menunjuk objek penelitiannya yang merupakan tanah kas desa di Kalurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman. |

| | | |
|---|---|---|
| | Kabupaten Sleman oleh Rizqi Faridyan Hilmi | Perbedaan penelitian ini tersebut dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis ialah perbedaan letak tanah desa. Sebagaimana penelitian ini difokuskan kepada masalah hukum pemanfaatan tanah desa di Kalurahan Wedomartani Kecamatan Ngemplak. |
| 4. | Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pengelolaan Tanah Kas Desa oleh Arti Mukti Raharjo | Karya tulis ini berbentuk Tesis yang menjelaskan tentang perbuatan melawan hukum terhadap pengelolaan tanah kas desa. Perbedaan dengan apa yang ingin dilakukan penelitian ini berhubungan dengan permasalahan penerapan pemanfaatan tanah kas desa di Kalurahan |

| | | |
|---|---|---|
| | | Wedomartani Kecamatan Ngemplak. |

## E. Tinjauan Pustaka

### 1. Pengertian Tanah

Tanah adalah lapisan teratas dari bumi yang dapat diakses dan digunakan oleh manusia. Dalam pengertian hukum, tanah merujuk pada permukaan bumi, termasuk ruang diatas dan didalam tanah, yang memiliki Batasan tertentu dan dapat dikuasai serta dimanfaatkan oleh manusia. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mendefinisikan tanah sebagai permukaan bumi.

Hukum agraria adalah bagian dari hukum yang mengatur tentang pertanahan, pemilikan tanah, dan pemanfaatan tanah. Hukum agraria membahas tentang hak-hak pemilikan tanah, pembagian tanah, pemindahan hak atas tanah, dan masalah lainnya yang berkaitan dengan tanah. Tujuan dari hukum agraria sendiri yaitu untuk mengatur dan mengelola penggunaan tanah dan sumber daya alam didalamnya, serta untuk menjamin hak atas tanah bagi setiap warga negara.[7]

Bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan tanah disebut dengan Hukum tanah, yang dimana hak tersebut meliputi hak bangsa, hak menguasai

[7] https://fahum.umsu.ac.id/info/apa-itu-hukum-agraria/, diakses pada 20 Juni 2025;

dari negara, hak ulayat, hak pengelolaan, wakaf. Ruang lingkup agraria menyebutkan bahwa tanah merupakan bagian bumi yang disebut permukaan bumi. Dalam artian yuridis, tanah yaitu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. [8]

**2. Pengertian Desa**

Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang dimana memiliki batas wilayah dan memiliki wewenang untuk mengatur serta mengurus kepentingan masyarakat desa setempat. Hal ini berdasarkan pada asal-usul dan adat istiadat serta diakui didalam sistem pemerintahan negara. Desa juga dapat diartikan sebagai permukiman manusia di luar kota dengan penduduk yang mayoritas memiliki pekerjaan petani atau bercocok tanam.

Desa yaitu kesatuan hukum masyarakat yang memiliki batas wilayah yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta dan memiliki wewenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerinatahan, kepentingan masyarakat sekitar dengan dasar pada prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang masih menjadi tradisi masyatakat setempat dan dihormati dalam sistem pemerintahan. Hal tersebut tertuang di Pasal 1 Angka 17 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017.

Desa adalah salah satu daerah otonom yang berada pada posisi terendah dari hierarki otonomi daerah di Indonesia. Urusan pemerintahan desa

[8] *Ibid*

berbentuk salah satunya kewenangan desa yang mengenai pengelolaan keuangan desa. Sumber pendapatan desa berasal dari pendapatan desa asli merupakan salah satu bentuk dari kekuatan desa dalam mengelola keuangan di wilayah tersebut. Sehingga desa tidak menggantungkan pendapatannya dengan dana yang diberikan dari Pemerintah Daerah ataupun Pemerintah Pusat. [9]

Menurut Pasal 1 angka 18 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, pemerintahan desa yaitu penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat sekitar dalam sistem pemerintahan Indonesia. Sebagai daerah otonom posisi terendah, desa memiliki pemerintahan sendiri yaitu pemerintahan desa, yang dimana penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah desa dan badan permusyawaratan desa mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang dihormati.

**3. Aset Desa**

Aset adalah segala sesuatu yang bernilai ekonomi dan dimiliki oleh individu, perusahaan atau lembaga lain dengan harapan memberikan manfaaat dimasa depan. Aset bisa berupa benda berwujud maupun tidak berwujud,

[9] Yusnani Hasjimzoem, "Dinamika Hukum Pemerintahan Desa," *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, nomor 3, 2014, hlm. 463-476;

seperti uang tunai, properti, kendaraan, hak paten. Tanah merupakan salah satu aset yang tak bergerak tetapi nyata dan dapat terlihat maupun dapat dirasa. [10]

Aset desa yaitu barang yang dimiliki oleh desa berasal dari kekayaan asli, diperoleh dari pembelian atau atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau dengan perolehan hak lain yang sah. [11] Pasal 2 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 menjelaskan bahwa jenis aset desa terdiri atas:

1. Kekayaan asli 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;
    g. Pelelangan hasil pertanian;
    h. Hutan milik desa;
    i. Mata air milik desa;
    j. Pemandian umum; dan
    k. Laian-lain kekayaan asli desa.
2. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;

[10] *Ibid*
[11] Pasal 1 angka 5 Peraturan Bupati Sleman Nomor 23 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pengelolaan Aset Desa

3. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
4. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. Hasil kerjasama desa; dan
6. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Salah satu unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintahan desa yaitu aset desa, yang harus dikelola secara benar untuk mencapai pengelolaan aset desa yang mempunyai guna yang berhasil dan bermanfaat.

**4. Tanah Desa**

Tanah desa merupakan tanah milik desa yang dimanfaatkan untuk kepentingan dan kesejahteraan desa. Tanah ini merupakan bagian dari aset desa dan berada dibawah kewenangan pemerintah desa, namun pengelolaannya harus tetap mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Indonesia. Tanah desa adalah suatu tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa tersebut.[12] Tanah desa ini merupakasan

[12] Pipin Mustika, "Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa bagi Pembangunan Desa";

salah satu sumber kekayaan desa yang memiliki pendapatan asli desa dibandingkan dengan sumber-sumber pendapatan desa lainnya.

Dasar hukum tanah desa yaitu terdapat pada Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa yang menyebutkan bahwa jenis kekayaan desa salah satunya berasal dari Tanah Kas Desa, disebutkan juga bahwa tanah desa sebagai kekayaan desa tidak dapat dilepaskan hak kepemilikannya kepada pihak lain kecuali untuk kepentingan umum. [13]

Pengelolaan dan penggunaan tanah desa dilakukan oleh Kepala Desa dan Perangkat Desa yang sudah diatur di dalam Peraturan Bupati/Walikota di berbagai desa/daerah. Pemanfaatan tanah desa dilakukan dengan cara:

a. Perlindungan
b. Penggunaan dan
c. Pelepasan.

Pihak yang berhak memiliki kewenangan dalam melindungi tanah desa yaitu Kasultanan dan Kadipaten. Perlindungan itu berguna untuk pencegahan dan penanggulangan dari kerusakan, kehilangan dan perbedaan izin yang diberikan oleh Kasultanan atau Kadipaten.[14]

[13] https://www.99.co/id/panduan/tanah-kas-desa/, diakses pada 20 Juni 2025
[14] Pasal 16 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan;

**a. Tanah Kas Desa**

Tanah ini salah satu bagian tanah desa yang pemanfaatannya digunakan untuk biaya kelangsungan kegiatan pemerintahan. Tanah ini memberikan sumber pendapatan dan biaya penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa. Penggunaan tanah kas desa dilakukan dengan cara: [15]

a. Digarap sendiri:
    1. Pertanian; atau
    2. Non pertanian.
b. Sewa;
c. Bangun guna serah atau bangun serah guna; dan
d. Kerjasama penggunaan

Penggunaan tanah kas desa oleh pemerintahan desa harus mendapatkan izin dari kasultanan atau kadipaten. Apabila tanah tersebut hendak digarap sendiri untuk pertanian maka tidak memerlukan izin dari kasultanan atau kadipaten. Akan tetapi untuk penggunaan tanah kas desa non pertanian maka harus mendapatkan izin dari kasultanan atau kadipaten.

**b. Pelungguh**

Tanah ini adalah bagian dari tanah desa atau kelurahan yang diperuntukkan sebagai tambahan penghasilan bagi kepala desa dan perangkat desa selama menjabat. Tanah pelungguh bukan milik pribadi, melainkan dikelola oleh

[15] Pasal 15 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa

pemerintah desa dan harus diserahkan kembali setelah masa jabatan berakhir. Tanah palungguh ini disewakan kepada institusi atau masyarakat. Tanah pelungguh ini digunakan dengan carat:

1. Digarap sendiri oleh Lurah atau Pamong Kalurahan; atau
2. Digarap oleh pengguna lain dengan cara bagi hasil pertanian, jual tahunan, jual ayodan, dan/atau sewa dengan jangka waktu maksimal samapai dengan berakhirnya jabatan lurah atau pamong kalurahan yang bersangkutan.

Aturan terkait dengan cara bagi hasil pertanian, jual tahunan, jual ayodan, dan/atau sewa telah disebutkan ditetapkan dalam Peraturan Kalurahan.

**c. Pangarem arem**

Tanah pangarem-arem yaitu tanah desa yang diberikan kepada Kepala Desa dan Perangkat Desa yang purna tugas dan diberhentikan secara hormat, dikarenakan kepala desa yang meninggal dunia atau berakhirnya masa jabatannya.[16] Dalam hal ini kepala desa yang telah berakhir masa jabatannya dan terpilih kembali menjadi kepala desa maka tidak mendapatkan pengarem-arem dari masa jabatan yang pertama.

Pengarem-arem dapat disewakan kepada masyarakat atau institusi. Pengarem-arem digunakan dengan cara:[17]

[16] Pasal 25 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan;
[17] Pasal 26 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan;

1. Digarap sendiri oleh Lurah purna tugas atau Pamong Kalurahan purna tugas atau ahli warisnya; atau
2. Digarap oleh pengguna lain dengan cara bagi hasil pertanian, jual tahunan, jual ayodan, dan/atau sewa, selama jangka waktu pengarem-arem.

**d. Tanah Untuk Kepentingan Umum**

Tanah ini merupakan tanah desa yang digunakan untuk kepentingan umum atau masyarakat, seperti pasar, lapangan, jalan, dan untuk pemakaman.[18]

**5. Sewa Menyewa**

Sewa menyewa adalah perjanjian dimana satu pihak atau disebut penyewa memperoleh hak untuk menggunakan suatu barang atau jasa dari pihak lain selama jangka waktu yang telah ditentukan dengan kewajiban membayar sejumlah uang yang digunakan sebagai imbalan. Pada Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sewa menyewa diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan suatu barang, selama suatu

[18] Pasal 34 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;

waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. [19]

Pada hal sewa-menyewa, barang yang diberikan bukan hak miliknya dari barang tersebut hal ini berbeda dengan perjanjian jual beli. Sewa menyewa hanya menyerahkan penguasaan sementara untuk barang yang dijanjikan selama batas waktu yang sudah disepakati di perjanjian.

**6. Pemanfaatan Tanah Desa**

Pemanfaatan tanah desa, khususnya tanah kas desa memiliki makna penting dalam lingkup pembangunan dan kesejahteraan masyarakat desa. Pada umumnya, pemanfaatan tanah desa merujuk pada kegiatan mengelola dan menggunakan tanah desa untuk berbagai keperluan, baik yang dikelola sendiri oleh pemerintah desa maupun melalui masyarakat. Pemanfaatan tanah desa bertujuan untuk meningkatkan pendapatan desa dan kesejahteraan masyarakat.

Pemanfaatan tanah desa harus dilakukan dengan pengelolaan yang baik dan transparan. Pemerintah desa harus dapat memastikan bahwa pemanfaatan tanah desa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat desa. Pemanfaatan tanah

[19] Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

desa diatur di dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta dan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

Maka dari itu, adanya pengelolaan yang baik dalam pemanfaatan tanah desa dapat menjadi salah satu pilar penting dalam pembangunan desa dan peningkatan kesejahteraan masyarakat desa.

## F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini berjenis yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang menggabungkan analisis hukum normatif dengan penelitian lapangan untuk memahami bagaimana hukum diterapkan dalam kenyataan di masyarakat.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian berjenis yuridis empiris, dalam hal ini pendekatan penelitian hukum yang menggabungkan aspek hukum dengan fakta empiris di lapangan. Pendekatan ini tidak hanya berfokus pada peraturan perundang-undangan saja, tetapi juga melihat bagaimana hukum tersebut diterapkan dan dipahami dalam kenyataan sosial masyarakat. Pendekatan undang-undang yang dipilih oleh peneliti.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian ini terkait dengan peraturan perundang-undangan nasional serta literaratur-literatur terkait dengan masalah hukum pemanfaatan

tanah desa yang terjadi di Kalurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian ini menggunakan data sekunder yang berupa bahan hukum seperti bahan primer, bahan sekunder dan bahan tersier. Untuk melengkapi bahan hukum tersebut, peneliti menambahkan data wawancara. Data sekunder dalam penelitian hukum yang disebut bahan hukum terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat yang digunakan untk mengatur, memutuskan, dan menegakkan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, cacatan resmi dalam perbuatan perundang-undangan.

1. Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa
2. Undang-Undang No. 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta
3. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan
5. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pedoman Pemerintahan Kalurahan

6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan pelengkap untuk memberikan penjelasan atau membahas lebih lanjut terhadap bahan hukum primer, seperti undang-undang, peraturan, putusan pengadilan, jurnal, laporan hasil penelitian, dan karya ilmiah lainnya yang memiliki hubungan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan sumber informasi yang memberikan penjelasan dan petunjuk mengenai bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier terdiri dari kamus hukum, jurnal hukum, karya hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

5. Analisis Data

Dalam proses penyusunan proposal ini, digunakannya analisis data kualitatif dengan cara mengumpulkan data yang didapatkan hasil dari wawancara langsung maupun pengambilan data dari penelitian yang sudah ada lalu diolah dan dianalisis.

## G. Kerangka Skripsi

Agar memperjelas pembahasan dalam penulisan, penelitian ini disusun menggunakan sistematika sebagai berikut:

1. **BAB I PENDAHULUAN**

   Merupakan bab berisi pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, dan metode penelitian.

2. **BAB II TINJAUAN UMUM**

   Merupakan bab yang menyajikan penjelasan atas konsep serta teori mengenai penelitian yang bersumber dari peraturan perundang-undangan atau literatur terkait dengan permasalahan yang dijadikan penelitian dalam skripsi.

3. **BAB III ANALISA DAN PEMBAHASAN**

   Merupakan bab yang berisi tentang hasil penelitian mengenai pentingnya peraturan pelaksana dalam bentuk mewujudkan peraturan terkait dengan pemanfaatan penggunaan tanah desa dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

4. **BAB IV PENUTUP**

   Merupakan bab yang memuat kesimpulan dari pembahasan di bab-bab sebelumnya dan juga memuat saran sebagai acuan untuk memanfaatkan dan mengembangkan penelitian dalam skripsi ini agar lebih sempurna.