

**PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH KAS DESA DARI LAHAN
PERTANIAN MENJADI GEDUNG KESENIAN DI KALURAHAN
BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

MUHAMMAD RIZKI IBRAHIM NURUL IHKSAN

20103040103

DOSEN PEMBIMBING

ISWANTORO, S.H., M.H.

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2024

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-853/Un.02/DS/PP.00.9/08/2024

Tugas Akhir dengan judul : PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH KAS DESA DARI LAHAN PERTANIAN
MENJADI GEDUNG KESENIAN DI KALURAHAN BANGUNTAPAN
KABUPATEN BANTUL

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD RIZKI IBRAHIM NURUL IHKSAN
Nomor Induk Mahasiswa : 20103040103
Telah diujikan pada : Rabu, 07 Agustus 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 66c73057ab1ba



Penguji I
Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 66c4a47ef2f202



Penguji II
Khoirul Anam, S.H.I., M.S.I.
SIGNED

Valid ID: 66c6c821a11c8



Yogyakarta, 07 Agustus 2024
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 66c7fE3+4caabd

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rizki Ibrahim Nurul Ihksan

NIM : 20103040103

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH KAS DESA DARI LAHAN PERTANIAN MENJADI GEDUNG KESENIAN DI KALURAHAN BANGUNTTAPAN KABUPATEN BANTUL adalah asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 1 Agustus 2024

Penyusun



Muhammad Rizki Ibrahim Nurul Ihksan

20103040103

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp :-

Kepada Yth,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Muhammad Rizki Ibrahim Nurul Ihksan

NIM : 20103040103

Judul : PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH KAS DESA DARI LAHAN PERTANIAN MENJADI GEDUNG KESENIAN DI KALURAHAN BANGUNTTAPAN KABUPATEN BANTUL

Sudah dapat diajukan kembali kepada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. WbF

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 1 Agustus 2024

Pembimbing,


Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

ABSTRAK

Alih fungsi tanah adalah proses perubahan penggunaan tanah dari satu jenis ke jenis lain, misalnya, dari lahan pertanian ke lahan non-pertanian. Dalam Peraturan Gubernur nomor 24 tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan bahwa Tanah Kas Kalurahan tidak dapat dialihfungsikan untuk kegiatan non pertanian, kecuali alih fungsi sesuai dengan RTRW Kabupaten.

Metode penelitian yang digunakan oleh penyusun adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu dengan Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai pelaksanaan alih fungsi tanah kalurahan dari lahan pertanian menjadi non pertanian berupa fasilitas umum yang dilakukan oleh Pemerintah Kalurahan dan kendala yang dihadapi Kalurahan Banguntapan dalam mengimplementasikan Peraturan Gubernur nomor 24 tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahancara melakukan wawancara secara langsung melalui instansi terkait yaitu Pengelola Gedung Kesenian Pringgolayan Banguntapan, Kalurahan Banguntapan, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY. Pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis empiris. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yakni metode penelitian yang berfokus untuk mendeskripsikan objek penelitian yang kemudian diteliti dan dianalisis menggunakan teori tujuan hukum yaitu kepastian hukum, kemanfaatan hukum, dan tujuan hukum kemudian diolah untuk mengetahui gambaran tentang kepastian hukum terhadap pelaksanaan alih fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian dan kendala dalam mengimplementasikan peraturan Gubernur no 24 tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. kemudian kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teori tujuan hukum yaitu kepastian hukum, kemanfaatan hukum, dan tujuan hukum. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode observasi, wawancara, studi literatur, dan dokumentasi

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan alih fungsian lahan pertanian berupa tanah kas kalurahan menjadi non pertanian berupa fasilitas umum Gedung kesenian di Kalurahan Banguntapan Bantul belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu Peraturan Gubernur no 24 tahun 2024 tentang pemanfaatan Tanah Kalurahan. Dalam menggunakan tanah kas kalurahan, harus mendapatkan izin tertulis terlebih dahulu berupa surat kekancingan dari kasultanan atau kadipaten. Gedung tersebut belum mempunyai izin tertulis, karena pengajuan izin tertulisnya dilakukan setelah Gedung tersebut berdiri dan dimanfaatkan sebagaimana peruntukannya.

Kata kunci : Tanah Kalurahan, Alih Fungsi Lahan, Fasilitas Umum

ABSTRACT

Land conversion is the process of changing the use of land from one type to another, such as from agricultural land to non-agricultural land. According to the Governor Regulation number 24 of 2024 regarding the Utilization of Village Land, Village-Owned Land cannot be converted for non-agricultural activities, except for conversions in accordance with the Regency's Spatial Planning (RTRW). The issues to be discussed in this research are the implementation of village land conversion from agricultural land to non-agricultural land in the form of public facilities carried out by the Village Government and the obstacles faced by Banguntapan Village in implementing Governor Regulation number 24 of 2024 regarding the Utilization of Village Land.

The research method used by the author is field research, which involves conducting direct interviews with related institutions, namely the Management of Pringgolayan Art Building in Banguntapan, Banguntapan Village, Bantul Regency Land and Spatial Planning Office, and the DIY Province Land and Spatial Planning Office. The approach used in this thesis is empirical juridical. This research is descriptive-analytical, focusing on describing the research object, which is then examined and analyzed using the theory of legal objectives—legal certainty, legal utility, and legal purposes—to understand the legal certainty regarding the conversion of agricultural land to non-agricultural land and the challenges in implementing the Governor's Regulation No. 24 of 2024 on Village Land Utilization. The theoretical framework used in this research is the theory of legal objectives, which includes legal certainty, legal utility, and legal purposes. The data collection methods in this research involve observation, interviews, literature study, and documentation. Based on the research results, the implementation of the conversion of agricultural land in the form of village treasury land into non-agricultural land in the form of public facilities for the Arts Building in Banguntapan Village, Bantul, is not in accordance with the applicable provisions, namely Governor Regulation Number 24 of 2024 concerning the Utilization of Village Land. In utilizing village treasury land, a written permit must first be obtained in the form of a letter of commitment from the sultanate or duchy. The building does not yet have a written permit, because the application for a written permit is made after the building has been completed and used according to its intended use.

Keywords: Village Land, Land Conversion, Public Facilities.

MOTTO

Kedua orang tua mengharapkan anak pertamanya menjadi anak yang membanggakan. Jangan kecewakan mereka. Simpan keluh kesahmu, sebab letihmu tak sebanding dengan perjuangan mereka dalam menghidupimu

-Mas Isan-

Cah Nom ki sek penting iso mulyakne wong tuane
pie carane awakku iso ngangkat derajat e wong tuaku seko
kelebihan-kelebihan seng tak duweni

-Gus Iqdam-

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis selesaikan dengan penuh semangat dan perjuangan. Penulis berharap semoga tulisan ini dapat bermanfaat dan akan membawa kebaikan. Tentunya dalam menyelesaikan tulisan ini banyak pihak yang membantu dan memberikan dukungan kepada penulis. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan terimakasih dan mempersembahkan tulisan ini kepada:

1. Kepada orang tua, ayah dan ibuk penyusun yang selalu mendukung dari segi bidang apapun, dan yang sangat berjasa dalam menempuh pendidikan penyusun. Skripsi ini merupakan salah satu persembahan kecil untuk kedua orang tua saya, yang telah sukses mengantarkan saya menempuh pendidikan S1. Sehat-sehat Pak Supriyono Ibuk Istiqomah.
2. Kepada teman-teman seperjuangan Ilmu Hukum angkatan 2020, yang telah menemani dan menghiasi kehidupan perkuliahan selama 4 tahun, dan juga telah memberikan semangat kepada penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الفتاح الجواد المعين على التفقه في الدين من اختاره من العباد

وأشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا عبده ورسوله صلى الله عليه وسلم عليه وعلى آله

وأصحابه الأئمة صلوات وسلاما أفوز بهما يوم المعاد

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat, hidayah, karunia, dan kenikmatanNya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH KAS DESA DARI LAHAN PERTANIAN MENJADI GEDUNG KESENIAN DI KALURAHAN BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL”. Shalawat dan salam semoga selamanya tetap terlimpah tercurah kepada Nabi Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat Allah kepada seluruh umat manusia. Segala bentuk upaya telah dilakukan demi menjadikan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan sesuai dengan standar penyusunan karya ilmiah, meskipun demikian skripsi ini masih jauh dikatakan sebagai karya yang sempurna. Oleh karenanya, semoga segala kekurangan yang ada pada skripsi ini dapat menjadi bahan untuk perbaikan di masa mendatang. Penyusun juga berharap bahwa skripsi ini memiliki nilai manfaat yang luas bagi semua orang baik itu bagi penyusun maupun para pembaca skripsi ini. terselesaikannya penyusunan skripsi ini tentu tidak hanya atas peran penyusun semata, melainkan atas bantuan dan dukungan dari berbagai pihak

Oleh karena itu, penyusun menyampaikan ucapan terima dengan ikhlas telah membantu penyusun dalam menyusun skripsi, terutama

1. Prof. Dr.Phil. Ali Makin, S.Ag., M.A, selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., C.M., C.L.A. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Iswantoro S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi saya yang telah memberikan masukan, arahan, bantuan, dukungan, dan bimbingan selama penyusunan skripsi ini
5. Bapak Dr. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., C.M., C.L.A. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan bantuannya kepada penyusun.
6. Bapak Dr. Faiq Tobroni, S.H., M.H selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga
7. Bapak dan Ibu Dosen Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu, pengetahuan, dan nasihatnya kepada pemnulis.
8. Bapak Nunung Yulianto Carik Kalurahan Banguntapan Bantul yang bersedia untuk diwawancara dan menjadi narasumber dalam skripsi ini.
9. Bapak Budiantoro Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul bersedia untuk diwawancara dan menjadi narasumber dalam skripsi ini.

10. Ibu Maya Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY bersedia untuk diwawancara dan menjadi narasumber dalam skripsi ini.

11. Bapak Putut Damarjati sebagai Pengelola Gedung Kesenian di Desa Pringgolayan

Penyusun berharap semoga ALLAH SWT membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Penelitian dan penulisan skripsi ini menjadi pengalaman berharga bagi penulis. Semoga skripsi ini dapat menjadi manfaat bagi penulis dan masyarakat luas juga dapat dijadikan sebagai referensi untuk pengembangan ke arah yang lebih baik

Yogyakarta, 1 Agustus 2024

Penyusun



Muhammad Rizki Ibrahim Nurul Ihksan

20103040103

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

SKRIPSI	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I.....	1
Pendahuluan	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	5
D. Telaah Pustaka	7
E. KERANGKA TEORITIK.....	12
F. METODE PENELITIAN	14
G. Analisis Data	21
H. SISTEMATIKA PEMBAHASAN.....	21
BAB II.....	23
TINJAUAN UMUM MENGENAI PENGALIHAN FUNGSI TANAH KAS DESA DARI LAHAN PERTANIAN MENJADI NON PERTANIAN	23
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	23
1. Pengertian Tanah	23
2. Hak Atas Tanah.....	27

B.	Tinjauan tentang Tanah Pertanian dan Tanah Kas Desa	29
1.	Pengertian tanah Pertanian.....	29
2.	Pengertian Tanah Kas Desa.....	32
3.	Pengelolaan dan Pemanfaatan tanah Kas Desa.....	36
C.	Tinjauan Tentang Alih Fungsi Tanah.....	40
1.	Peralihan Fungsi Tanah secara Umum.....	40
2.	Alih Fungsi Tanah Pertanian.....	42
3.	Faktor penyebab terjadinya Alih fungsi Tanah	43
D.	Pengertian Tanah Non Pertanian	45
E.	Tinjauan Tentang Fasilitas Umum.....	46
BAB III.....		47
GAMBARAN UMUM KALURAHAN BANGUNTAPAN DAN INSTANSI TERKAIT DALAM PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH KAS DESA MENJADI FASILITAS UMUM BERUPA GEDUNG KESENIAN DIKALURAHAN BANGUNTAPAN		47
A.	Gambaran Umum Kalurahan Banguntapan Kabupaten Bantul.47	
1.	Profil Kalurahan Banguntapan.....	47
2.	Sejarah Banguntapan	47
3.	Kondisi geografis	48
4.	Kondisi Demografis	50
5.	Penduduk Kalurahan Banguntapan.....	50
6.	Kondisi Sarana dan Prasarana	50
7.	Kondisi Pemerintah Kalurahan banguntapan	54
B.	Gambaran Umum Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul.....	61
1.	Kedudukan	62
2.	Tugas dan Fungsi	62
3.	Visi Misi.....	65
C.	Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY	66
1.	VISI MISI	66

2. SEJARAH.....	67
3. STRUKTUR ORAGANISASI	70
BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH KAS DESA DARI LAHAN PERTANIAN MENJADI GEDUNG KESENIAN DI KALURAHAN BANGUNTAPAN.....	71
A. Bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah kas desa dari lahan pertanian menjadi Gedung Kesenian di Kalurahan Banguntapan?.	71
B. Kendala dalam mengimplementasikan Peraturan Gubernur Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan terhadap peralihan fungsi Tanah Kas Desa menjadi gedung kesenian diKalurahan Banguntapan?.....	98
BAB V PENUTUP	114
A. Kesimpulan.....	114
B. Saran	115
DAFTAR PUSTAKA	117
SKRIPSI	120
INTERNET.....	121
LAMPIRAN	122

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I

Pendahuluan

A. Latar Belakang

Kegiatan sosial dalam masyarakat merupakan suatu kegiatan yang tidak dapat dihindari, hal ini sangat berkaitan erat antara satu masyarakat dengan masyarakat lainnya, sebagai makhluk sosial setiap manusia pasti membutuhkan bantuan dari orang lain, misalnya saja tanah. Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yang wajib kita lestarikan dan jaga demi kemaslahatan masyarakat bersama. Tanah juga mempunyai fungsi yang sangat luas untuk memenuhi kebutuhan.¹ Pada Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menentukan: Aset Desa dapat berupa tanah kas Desa, tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik Desa. Berdasarkan Pasal tersebut, salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa.

Menurut Herman Yulis sebagaimana di kutip oleh Achmad Rubaie, tanah sangat penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* yang merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat indonesia untuk hidup serta *capital asset* yang merupakan faktor modal dalam pembangunan.

¹Achmad Chulaemi, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam Rangka Pembangunan, Majalah-Majalah Hukum Nomor 1 FH UNDIP*, Semarang, 1992, hal 9

Menurut Herman Soesangobeng sebagaimana dikutip oleh Sitorus, tanah dan manusia walaupun berbeda wujud, namun merupakan satu kesatuan yang saling mempengaruhi dalam jalinan susunan keabadian tata alam besar *macro-sosmos* dan alam kecil *micro cosmos*.²

Alih Fungsi Lahan merupakan suatu proses perubahan penggunaan lahan dari suatu bentuk penggunaan tertentu ke peruntukan yang lain, misalnya dari lahan pertanian ke lahan non pertanian. Dalam peralihan fungsi tersebut, tanah kas desa harus melalui mekanisme perizinan sesuai dengan kebijakan pemerintah Kabupaten yaitu dalam Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.³ Dengan adanya alih fungsi lahan menjadi non-pertanian, otomatis lahan pertanian akan semakin berkurang. Hal ini tentu saja membawa akibat negatif dalam berbagai bidang baik langsung maupun tidak langsung yang mengakibatkan terjadinya perubahan lahan dari pertanian menjadi non pertanian, tanah kas desa merupakan bagian dari tanah desa sebagai aset terbesar yang dimiliki oleh pemerintah desa, penggunaan kas desa merupakan salah satu aset terbesar yang dimiliki oleh pemerintah desa. Lahan Desa sebagian besar digunakan sebagai lahan

² Achmad Rubaei, 2006, *Hukum agraria di indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, hlm 3

³ HAW. Widjaja, 2003, *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli*, Bulat dan Utuh, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 164

pertanian, seiring berkembangnya wilayah maka terjadi perubahan penggunaan lahan yang berdampak pada pengelolaan tanah kas desa.⁴

Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan Menyebutkan bahwa tanah kas desa digunakan untuk menunjang pembangunan umum, penyelenggaraan umum. Di daerah Istimewa Yogyakarta penggunaan atau pemanfaatan tanah kas desa harus sesuai dengan Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Jika syarat ini tidak terpenuhi atau terlaksana maka pengajuan izin penggunaan tanah kas desa ini tidak bisa dilanjutkan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 13 ayat 3 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan yang menyatakan bahwa:

Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilengkapi dengan persyaratan meliputi:

- a. Peraturan Kalurahan mengenai Pemanfaatan Tanah Kalurahan;
- b. Persetujuan Badan Permusyawaratan Kalurahan mengenai Penggunaan Tanah Kas Kalurahan;
- c. Keputusan Lurah;
- d. Site plan yang ditandatangani lurah dan bupati;
- e. Gambar lokasi yang ditandatangani lurah dan bupati;
- f. Rekomendasi Panewu mengenai persetujuan Penggunaan Tanah Kalurahan;

⁴ Suhartono, 2000, Politik Lokal Parlemen Desa, Lapera PustakaUtama, Yogyakarta.

- g. Informasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dari forum penataan ruang kabupaten;⁵

Dalam praktiknya, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Dispetaru) kab Bantul mengungkapkan banyak sekali tanah kas desa di Kabupaten Bantul yang sedikit banyak ilegal, artinya bangunan tersebut belum mendapat izin dari gubernur sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Gubernur Nomor 24 Tahun 2024. tentang penggunaan tanah kalurahan, contoh tepatnya di Kalurahan Banguntapan, tanah kas desa yang belum disertifikatkan status hak pakainya oleh Gubernur, melainkan bangunan untuk gedung kesenian telah didirikan.⁶

Pergeseran lahan pertanian menjadi lahan non pertanian merupakan salah satu permasalahan yang sulit untuk diatasi di wilayah yang sedang berkembang. Peralihan fungsi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian merupakan ancaman terhadap ketahanan pangan di suatu wilayah. Secara langsung lahan pertanian yang beralih fungsi akan mengurangi luas lahan pertanian yang akan berdampak terhadap jumlah produksi hasil pertanian.⁷

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dan belum adanya pembahasan secara khusus dan menyeluruh terhadap praktik pengalihan fungsi tanah kas desa dari lahan pertanian menjadi fasilitas

⁵ Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan

⁶ Wawancara dengan Bapak Budi, Bidang Pertanahan Kantor Dispetaru Kab Bantul, Tlirenggo, Bantul, Yogyakarta, tanggal 24 Januari 2024

⁷ H. Achmad Rubale, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Cetakan Pertama*. (Pusderankum dan Bayumedia Malang, 2007), hal. 1

umum di Kalurahan Banguntapan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **”PELAKSANAAN ALIH FUNGSI TANAH KAS DESA DARI LAHAN PERTANIAN MENJADI GEDUNG KESENIAN DI KALURAHAN BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka saya dapat menarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan alih fungsi tanah kas desa dari lahan pertanian menjadi Gedung Kesenian di Kalurahan Banguntapan?
2. Mengapa dalam mengimplementasi Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan terhadap peralihan fungsi Tanah kas Kalurahan menjadi gedung kesenian di Kalurahan Banguntapan belum maksimal?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Menjelaskan bagaimana pelaksanaan dalam praktik alih fungsi tanah kas desa dari lahan pertanian menjadi Gedung Kesenian di kalurahan Banguntapan?
- b. Mengetahui kendala dalam mengimplementasikan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan

terhadap peralihan fungsi tanah kalurahan menjadi gedung kesenian di kalurahan Banguntapan.

2. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan memberikan manfaat serta menambah wawasan terkhusus bagi peneliti dan bagi masyarakat pada umumnya tentang alih fungsi tanah kas desa dari lahan pertanian ke fasilitas umum berupa gedung kesenian. Manfaat dari penelitian ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu sebagai berikut:

- a. Secara teoritis penelitian ini berguna untuk menambah ilmu, khususnya dalam bidang alih fungsi tanah kas desa atau pemanfaatan tanah kas desa dan menambah pustaka bagi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- b. Secara Praktis

Untuk pemerintah Desa diharapkan dapat memberikan wawasan dalam pemecahan masalah di lingkungan masyarakat khususnya dalam praktik alih fungsi tanah kas desa yang belum sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan di kalurahan Banguntapan Kabupaten Bantul. Untuk warga desa diharapkan dapat dijadikan sebagai salah satu informasi dan wawasan yang diharapkan kedepannya dalam menyikapi praktik peralihan fungsi tanah kas desa harus dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan yang

berlaku khususnya dalam Peraturan Gubernur no 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah kas desa.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka merupakan analisis terhadap suatu hasil penelitian khususnya karya tulis ilmiah yang berupa skripsi, tesis, disertasi, maupun karya tulis lain yang merupakan hasil penelitian yang membahas topik atau tema penelitian yang memiliki kemiripan judul atau substansi yang sama. Tujuan telaah pustaka adalah untuk mencegah agar tidak terjadi kesamaan dalam penelitian guna tercapainya tujuan penelitian. Setelah penulis melakukan eksplorasi terhadap literatur-literatur terdahulu yang terkait dengan topik atau tema yang sama, penulis menemukan beberapa literatur yang berkaitan dengan tema penelitian penulis, antara lain:

Pertama, skripsi yang berjudul "Tata Kelola Pengalih fungsian lahan pertanian Produktif Menjadi Bangunan Fisik di Kawasan Aneuk Galong Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Aceh Besar" 2022, yang di tulis oleh Siti Amalia Kamila. Skripsi ini membahas mengenai tata kelola pengalihan fungsi lahan pertanian produktif oleh pemerintah Aceh Besar di kawasan Aneuk Galong Kecamatan sukamakmur kabupaten Aceh Besar, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tata kelola pengalihan fungsi lahan pertanian memiliki aturan mendasar yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, berkaitan dengan adanya upaya pemerintah dalam melakukan perlindungan lahan pertanian dengan cara membuka lahan-lahan baru yang dapat dijadikan sebagai lahan pertanian siap digunakan. Hasil Penelitian ini adalah

bahwasanya terdapat kepedulian pemerintah terkait dengan alih fungsi dan perlindungan lahan namun belum berjalan secara maksimal.⁸ Yang menjadi pembeda skripsi ini dengan skripsi yang akan saya teliti adalah penelitian ini membahas tentang tata kelola pengalih fungsian lahan pertanian produktif dan perlindungan lahan berkelanjutan, sedangkan peneliti saat ini terfokus bagaimana pelaksanaan peralihan fungsi lahan dan apa kendala dalam mengimplementasikan peraturan gubernur no 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa. Sedangkan persamaannya terletak pada objek penelitian yang fokus membahas bagaimana alih fungsi lahan pertanian.

Kedua, skripsi yang berjudul "Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Perumahan Pemda Di Bantul . Berdasarkan hasil penelitian bahwa pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian menjadi perumahan telah berimbas pada beberapa hal antara lain segi dominasi pekerjaan wilayah, segi produksi beras, dan segi penetapan desa rawan pangan. Selain itu secara prosedural pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ini relatif sudah sesuai dengan SOP yang ada. Akan tetapi dari segi regulasi, alih fungsi tanah pertanian ini masih memerlukan regulasi yang lebih khusus agar alih fungsi dapat dikendalikan, karena terdapat beberapa faktor yang mendorong Kabupaten Bantul menjadi daerah yang diminati alih fungsi, baik faktor eksternal maupun internal. Faktor eksternal yang mendorong yaitu karena Kabupaten Bantul tidak terlalu jauh dengan Kota Yogya, dan daerah lain yang

⁸ Tata kelola pengalih fungsian lahan pertanian produktif menjadi bangunan fisik di kawasan Aneuk Galong Kecamatan sukamakmur kabupaten Aceh Besar. *Skripsi*, Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh (2022)

berdekatan seperti Sleman dan Kota Yogya sendiri sudah sangat ketat dalam mengurus alih fungsi tanah. Untuk segi internal, yaitu bahwa segi kelembagaan Kabupaten Bantul untuk mengurus bidang pertanahan sebagaimana diamanatkan asas otonomi daerah di Bidang pertanahan, Bantul belum mampu sepenuhnya melaksanakannya, karena banyak faktor terutama faktor sumber daya manusia dan infrastruktur yang masih perlu pembenahan⁹

Ketiga, Jurnal "Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang Tanah" yang ditulis oleh Nova Permata Sari dan Robby Darwis Nasution. Dalam jurnal ini penulis meneliti untuk melihat bagaimana pemanfaatan tanah kas desa dan proses terjadinya lelang tanah di Desa Tatung Kecamatan Balong Ponorogo dengan Pertanyaan yang muncul dalam penelitian ini yaitu bagaimana Pemerintah Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo mengelola tanah kas desa dan bagaimana proses lelang tanah Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo. yang mana dengan adanya sistem lelang tanah kas desa ini masyarakat yang tidak mempunyai lahan pertanian mampu untuk mengelola tanah, namun proses lelang belum dilakukan dengan cara yang benar dan terbuka agar tidak timbul permasalahan hukum dikemudian hari dan tidak timbul penyalahgunaan kekuasaan dan kewenangan oleh pemerintah desa maka di desa tatung perlu adanya sosialisasi dan pengarahan kepada masyarakat dan pemerintah desa

⁹ Werdoyo, Putri Dresthiana "Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Perumahan Di Pemda Bantul" Skripsi, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2014)

mengenai proses lelang tanah yang benar.¹⁰ Yang menjadi pembeda skripsi ini dengan skripsi yang akan saya teliti adalah bagaimana pemanfaatan tanah kas desa dan proses terjadinya lelang tanah di Desa Tatung Kecamatan Balong Ponorogo sedangkan peneliti saat ini terfokus bagaimana pelaksanaan peralihan fungsi lahan dan apa kendala dalam mengimplementasikan peraturan gubernur no 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa. Sedangkan persamaannya sama sama membahas tentang tanah kas desa.¹¹

Keempat, skripsi yang berjudul “Alih Fungsi Tanah Kas Desa Menjadi Lapangan Voli di Desa Pagersari” 2022 yang ditulis oleh Nurul Aeni hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Alih Fungsi Tanah Kas Desa menjadi Lapangan Voli di Desa Pagersari (dilihat dari Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam) tidak sejalan dengan ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 mengenai perlindungan lahan pertanian berkelanjutan dan Peraturan Bupati Semarang No. 2 Tahun 2017 tentang pengelolaan aset Desa. Ketidaksesuaian ini disebabkan oleh fakta bahwa praktik alih fungsi tanah kas desa di Desa Pagersari tidak dilaksanakan sesuai dengan mekanisme yang diuraikan dalam Peraturan Bupati Semarang No. 2 Tahun 2017 tentang pengelolaan aset Desa. Dalam konteks Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 mengenai perlindungan lahan pertanian berkelanjutan, jika terjadi perubahan fungsi lahan pertanian yang melanggar ketentuan tersebut, sanksi administratif dan pidana dapat

¹⁰ Nova Permata Sari dan Robby Darwis Nasution, ”Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang Tanah” Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP) Vol. 5 (2021)

diterapkan sesuai dengan Pasal 70 dan Pasal 72. Namun, pelaksanaan alih fungsi tanah kas desa di Desa Pagersari tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Peraturan Bupati Semarang No. 2 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Aset Desa.¹² Yang menjadi pembeda skripsi ini dengan skripsi yang akan saya teliti adalah skripsi ini membahas tentang peralihan fungsi Tanah Kas Desa menjadi Lapangan Voli di Desa Pagersari (dilihat dari Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam) sedangkan peneliti saat ini terfokus bagaimana pelaksanaan peralihan fungsi lahan dan apa kendala dalam mengimplementasikan peraturan gubernur no 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa. Sedangkan persamaannya terletak pada objek penelitian yang fokus membahas tentang peralihan fungsi tanah kas desa.

Kelima. skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian dibawah Tangan dalam Sewamenyewa tanah Kas Desa” 2021 yang di tulis oleh Moh. Wildan Hikmawan. Skripsi ini membahas tentang Pelaksanaan penyewaan tanah kas desa di Desa Bandungrejo dilakukan setiap tahun sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dengan tujuan meningkatkan pendapatan desa secara mandiri, sebagaimana diamanatkan oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Pendapatan yang dihasilkan dari kegiatan penyewaan ini sepenuhnya dialokasikan ke dalam anggaran desa dan juga berfungsi sebagai sumber pendapatan tambahan bagi pejabat yang berwenang. Proses pelaksanaannya dilakukan secara terbuka dengan partisipasi masyarakat umum.

¹² Alih Fungsi Tanah Kas Desa Menjadi Lapangan Voli di Desa Pagersari” dilihat dari Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam, *skripsi*, program studi hukum ekonomi syariah fakultas syariah iain salatiga (2022)

Meskipun demikian, seringkali muncul beberapa permasalahan dalam pelaksanaan penyewaan tanah kas desa di Desa Bandungrejo, seperti wanprestasi dan permasalahan kecil lainnya, contohnya kesalahan penulisan tanggal atau masalah minor lain yang tidak signifikan. Namun, permasalahan tersebut dapat diatasi melalui mekanisme musyawarah untuk mencapai mufakat yang melibatkan pihak-pihak terkait di Pemerintah Desa Bandungrejo.¹³ Yang menjadi pembeda skripsi ini dengan skripsi yang akan saya teliti adalah skripsi ini membahas tentang pelaksanaan perjanjian dibawah tangan dalam sewa menyewa tanah kas desa, sedangkan peneliti saat ini terfokus bagaimana pelaksanaan peralihan fungsi lahan dan apa kendala dalam mengimplementasikan peraturan gubernur no 34 tahun 2017 tentang pemanfaatan tanah desa. Sedangkan persamaannya terletak pada objek penelitian yang fokus membahas tentang pemanfaatan tanah kas desa.

E. KERANGKA TEORITIK

Kerangka teoritik merupakan kerangka pemikiran mengenai suatu kasus yang menjadi bahan perbandingan maupun pegangan teoritik. Maka dari itu penyusun menggunakan kerangka teoritik sebagai berikut:

1. Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch.

Dalam menjalankan tujuan hukum, Gustav Radbruch mengemukakan bahwa perlu digunakannya asas prioritas dari tiga yang menjadi dasar tujuan hukum. Hal tersebut disebabkan karena

¹³ Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian dibawah Tangan dalam Sewamenyewa tanah Kas Desa, *skripsi*, program studi ilmu hukum fakultas hukum universitas islam sultan agung (2021)

dalam realitanya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum, begitu sebaliknya. Sebagai bentuk pemenuhan konsep tujuan hukum, Gustav Radbruch menggunakan tiga ajaran, yaitu:

- a. Keadilan Hukum
- b. Kemanfaatan Hukum
- c. Kepastian Hukum¹⁴

Oleh karena itu, Gustav Radbruch mendefinisikan hukum sebagai “*the complex of general precepts for the living-together of human beings*” yang dimana hukum memiliki aturan yang kompleks dan hidup bersama dengan kehidupan manusia. Sehingga gagasan hukum berorientasi pada keadilan dan kesetaraan.

Konsep keadilan hukum menurut Gustav Radbruch adalah gagasan hukum merupakan hal yang bersifat mutlak, formal, dan universal. Apa yang dikatakan adil bagi seseorang, maka dikatakan adil juga bagi semua orang. Keadilan hukum dalam teori ini sering menimbulkan tuntutan dan saling bertentangan dan di sisi lain keadilan ini menuntut untuk generalisasi atau menyamaratakan.¹⁵

Selanjutnya dari sisi konsep kemanfaatan hukum, digunakan untuk melengkapi suatu konsep hukum. Dalam konsep kemanfaatan

¹⁴ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo, 2012), hlm. 123

¹⁵ Maulida Mulyani, “Kemanfaatan, Keadilan dan Kepastian Hukum Putusan MK Nomor 69/PUU-XIII/2015 Terhadap Perjanjian Kawin Dalam Perkawinan Campuran,” *Tesis Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta* (2019), hlm. 12

ini sebisa mungkin dalam pelaksanaannya dapat dijauhkan dari hal yang bersifat individual atau berdasarkan pada kepentingan pribadi.

Sedangkan kepastian hukum dalam teori ini menggambarkan mengenai keadilan yang diberikan, yang memiliki tujuan utama yaitu untuk memastikan perdamaian dan ketertiban. Akan tetapi adanya konflik antara kepastian hukum dan keadilan atau antara kepastian hukum dan kesengajaan pasti dapat terjadi. Sebagai contoh, kepastian hukum akan menuntut agar hukum dapat ditegakkan meski hasilnya adalah penerapan hukum yang tidak adil.

Dari penjelasan mengenai teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dapat diketahui bahwa hukum merupakan pengemban nilai dari keadilan. Dalam teori ini tidak mengizinkan adanya pertentangan antara keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Kepastian dan kemanfaatan bukan hanya harus diletakkan dalam kerangka keadilan, tapi kesemuanya merupakan satu kesatuan. Kepastian hukum bukan hanya kepastian legalitas saja, tetapi kepastian yang bernilai keadilan. Begitu juga mengenai kemanfaatan yang memiliki nilai keadilan dengan mengutamakan nilai kemanusiaan¹⁶

F. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip dan tata cara memecahkan sesuatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan

¹⁶ Yovita A Mengesti dan Bernard L, Tanya Moralitas Hukum (Yogyakarta: Genta Publishing, 2014), hlm. 74.

manusia, maka metode penulisan dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁷

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian *field research* (penelitian lapangan) yaitu penelitian dengan mencari data di lapangan sebagai sumber data utama, yang mewajibkan peneliti untuk terjun langsung ke lapangan guna melakukan penelitian pada objek yang akan dibahas yaitu tentang Alih fungsi tanah kas desa dari lahan pertanian ke fasilitas umum berupa Gedung Kesenian dikalurahan Banguntapan, Melalui penelitian lapangan (field research) penulis memperoleh data dengan wawancara serta studi kepustakaan yang memanfaatkan bahan bacaan, baik itu buku dari koleksi perpustakaan maupun peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan utama.¹⁸

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penulisan ini bersifat kualitatif. Metode kualitatif merupakan metode yang fokus pada pengamatan

¹⁷ Soerjono Soekanto, Suatu Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 17

¹⁸ Nana Syaodih Sukmadinata, Metode Penelitian Pendidikan (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010), hlm. 60.

yang mendalam. Oleh karenanya, penggunaan metode kualitatif dalam penelitian dapat menghasilkan kajian atas suatu fenomena yang lebih komprehensif. Karena dalam penelitian ini memiliki tujuan untuk mengungkapkan indikasi secara menyeluruh melalui analisis data di lapangan. Khususnya di kalurahan Banguntapan terdapat fenomena dimana terdapat alih fungsi tanah tersebut. Secara keseluruhan dan dengan cata deskripsi dalam bentuk kata dan Bahasa pada situasi dengan menggunakan berbagai metode ilmiah.¹⁹

3. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan *yuridis empiric*. Penelitian yuridis-empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Yang digunakan untuk mengetahui bagaimana praktik Alih fungsi tanah kas desa menjadi lapangan fasilitas umum berupa Gedung kesenian di kalurahan Banguntapan. Dalam penelitian ini penulis juga menggunakan pendekatan *yuridis empiric* bahwa peneliti akan melakukan suatu penelitian terhadap keadaan yang nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dari data yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Pendekatan *yuridis empiric* menganalisis suatu permasalahan yang telah dirumuskan dengan memadukan antara bahan-bahan hukum primer dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Kesesuaian tema dengan pendekatan ini yaitu peneliti melakukan wawancara

¹⁹ Moleong, J, Lexy, Metode Penelitian Kualitatif, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007). hal.6.

terhadap narasumber atau informan sebagai sumber pertama yaitu orang ataupun wakil yang bersepakat atas peralihan tanah kas desa tersebut.²⁰

4. Sumber Pengumpulan Data

Data merupakan suatu keterangan atau penjabaran dari suatu objek yang diteliti. Sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata, tindakan, selain itu merupakan suatu data tambahan seperti dokumen lain (sumber data tertulis maupun foto). Adapun sumber data yang diperoleh penulis dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

a) Data Premier

Berupa suatu data yang di dapat langsung dalam suatu penelitian di lapangan, yaitu data yang diperoleh dari hasil wawancara secara mendalam (deft interview) dan dokumentasi. Data primer berupa suatu data yang diperoleh langsung dari informan atau narasumber. Informasi tersebut diperoleh secara langsung dari pihak yang melakukan peralihan, beberapa informan yang mengetahui informasi yang berkaitan dengan pengalihan fungsi tanah kas desa tersebut. Sedangkan untuk pengambilan data dilakukan dengan bantuan catatan lapangan, dan bantuan foto.

²⁰ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, Metodologi Penelitian, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003), hlm. 1

b) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Data sekunder dapat diperoleh dari buku-buku, teks, jurnal, majalah, koran, dokumen, peraturan perundang-undangan, dan sebagainya. Tujuan dari studi dokumen atau kepustakaan dalam penelitian hukum adalah untuk menemukan bahan-bahan hukum, diantaranya.²¹

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat berkaitan dengan suatu peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.²² Pada penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan berupa:

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
- c. Peraturan Menteri dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa
- d. Peraturan Gubernur No 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan

²¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003), hlm. 1

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. ke-13 (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 181.

e. Peraturan Kalurahan Nomor 9 tahun 2018 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa Banguntapan

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan yakni, buku, jurnal hukum, skripsi, tesis, dan artikel²³

3. Data Tersier

Data tersier adalah data yang digunakan untuk melengkapi data primer dan data sekunder. Data tersebut terdiri dari kamus hukum, kamus besar bahasa indonesia, dan internet yang sumbernya dapat dipertanggungjawabkan.²⁴

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan penulis antara lain :

a. Observasi

Observasi yang akan penyusun lakukan adalah melakukan survey lapangan dengan cara pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Fungsi dilakukannya observasi adalah sebagai eksplorasi dari hasil yang diperoleh mengenai gambaran

²³ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Prenanda Media, 2006), hlm.141

²⁴ Amirudin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, (Jakarta :PT Raja Grafindo Persada, 2003),hal.30

yang lebih jelas tentang suatu permasalahan dan mendapatkan petunjuk cara pemecahan masalah yang ada.

b. Wawancara

Dalam metode ini penulis menggunakan teknik *interview guide* yaitu pengumpulan data dengan cara penyampaian secara langsung daftar pertanyaan yang telah disusun oleh peneliti guna memperoleh keterangan secara langsung dari informan atau narasumber.²⁵ Dalam penelitian ini wawancara dilakukan secara mendalam yang merujuk pada suatu masalah yang berkaitan dengan alih fungsi tanah kas desa menjadi fasilitas umum di kalurahan Banguntapan. Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara langsung dengan para perangkat desa/kelurahan. Para pihak yang dijadikan informan dalam penelitian ini ialah : kepala desa/lurah, bapak Carik Desa Banguntapan, Dinas pertanahan dan tata ruang Kabupaten Bantul dan Provinsi Yogyakarta

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah suatu metode pengumpulan data dengan cara membaca dan menggunakan dokumen-dokumen yang ada dan relevan dengan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini.²⁶ Dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti menyelidiki benda-benda

²⁵ Koentjaraningrat, Pengantar Ilmu Antropologi, (Jakarta: Aksara Baru, 1986), hal.138.

²⁶ Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, (Jakarta: Bina Aksara, 1992) hal.13

tertulis berupa catatan, buku, jurnal dan sebagainya. Dokumen yang diperoleh di lapangan berupa foto-foto yang berkaitan dengan objek penelitian.

G. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif, imana untuk menentukan jawaban atas rumusan masalah yang diangkat dalam peneltian ini, hasil data yang telah dikumpulkan akan dianalisis berdasarkan teori yang digunakan dalam penelitian ini dan berbagai peraturan yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti khususnya Peraturan Gubernur nomor 24 tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

H. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika penulisan diperlukan agar dalam suatu penyusunan skripsi dapat tertuju dan sesuai dengan apa yang akan direncanakan oleh peneliti. Dalam penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang mana pada masing-masing bab menunjukkan suatu penekanan yang berbeda namun dalam satu kesatuan yang berkesinambungan. Adapun sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab *pertama* adalah pendahuluan yang meliputi penjelasan tentang gambaran umum yang memuat pola dasar penulisan skripsi meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, elahh pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua* adalah membahas mengenai tinjauan umum terkait dengan pelaksanaan alih fungsi tanah kas kalurahan dari lahan pertanian menjadi non pertanian

Bab *ketiga* berisi tentang data hasil penelitian yaitu gambaran umum kalurahan Banguntapan dan pelaksanaan praktik Alih fungsi tanah kas kalurahan menjadi fasilitas umum berupa gedung kesenian di kalurahan Banguntapan.

Bab *keempat* berisikan tentang hasil penelitian yaitu mengenai bagaimana pelaksanaan dalam praktik alih fungsi Tanah Kalurahan dari lahan pertanian menjadi Gedung Kesenian di Kalurahan Banguntapan serta apa kendala dalam mengimplementasikan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan terhadap peralihan fungsi tanah kalurahan menjadi gedung kesenian di Balurahan Banguntapan?

Bab *kelima* adalah penutup yang berisi tentang kesimpulan sebagai jawaban atas pokok permasalahan berupa saran maupun rekomendasi serta saran dari penulis terkait permasalahan dalam penelitian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan diatas, penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kepastian hukum terhadap pemanfaatan tanah kalurahan yang dilakukan oleh Pemerintah Desa dengan Pemerintah Kalurahan Banguntapan belum dilakukan dengan merujuk peraturan perundang-undangan yang ada. Dapat dibuktikan bahwasanya gedung tersebut sudah dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya tetapi belum memiliki kepastian hukum yang pasti yaitu izin tertulis dari Kasultanan atau Kadipaten berupa serat kekancingan. Dengan adanya pembangunan Gedung kesenian tersebut justru memberikan manfaat berdampak positif bagi masyarakat Desa Banguntapan. Sedangkan prosedur dalam Pemanfaatan Tanah Kalurahan sudah diatur pada Peraturan Gubernur Nomor 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang sekarang sudah di revisi menjadi Peraturan Gubernur no 24 tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan agar bisa memberikan kepastian hukum yang jelas bagi masyarakat Kota Yogyakarta.
2. Kendala yang di hadapi oleh Pemerintah Kalurahan Banguntapan Kabupaten Bantul dalam mengimplementasikan Peraturan Gubernur No 24 tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan karena persyaratan yang banyak dalam menggunakan Tanah Kalurahan serta kendala yang justru datang dari birokrasi

pemerintah terkait seperti Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul dan Provinsi Yogyakarta dengan Panitikismo selaku pemberi izin serat kekancingan, yang seharusnya jika berkas permohonan sudah lengkap dan benar maka proses perizinanya bisa berjalan dengan lancar, tetapi karena banyak nya berkas permohonan yang masuk mengakibatkan dalam proses perizinan mengalami hambatan yang mengakibatkan terbitnya izin tertulis lebih lama dari waktu yang ditentukan. Tetapi jika dari Pemerintah Kalurahan tidak rajin *nge-follow up* terkait perkembangan berkas permohonan izin maka akan di abaikan, jadi dari pihak Kalurahan juga harus rutin berkala dalam *nge-follow up* terkait perkembangan perizinan tersebut.

B. Saran

Berdasarkan uraian dan pembahasan diatas, maka diperlukan saran atau masukan yang menurut peneliti perlu dipertimbangkan dalam pemanfaatan Tanah Kalurahan, yaitu :

1. Pemerintah Kalurahan Banguntapan untuk lebih meningkatkan kembali kinerja pegawai atau perangkat Kalurahan yang menangani terkait pengajuan permohonan terkait penggunaan Tanah Kalurahan agar dalam melengkapi persyaratan berkas tidak memerlukan waktu yang lama serta diperbaiki lagi dalam hal komunikasi antar birokrasi pemerintah Kota dengan Kabupaten dengan Pemerintah Kalurahan, sehingga jika mengalami kendala-kendala yang dialami pihak yang menggunakan Tanah Kalurahan bisa segera terselesaikan khususnya dalam penggunaan untuk mendapatkan izin tertulis dari Kasultanan atau Kadipaten.

2. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul agar lebih memperbaiki system birokasinya, jika ada berkas masuk khususnya terkait pemanfaatan tanah kalurahan bisa di respon dengan cepat agar permohonan izin tertulis segera tersampaikan kepada Gubernur.
3. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi Yogyakarta dan Panitkismo diperbaiki sistem birokrasi pemerintah khususnya pada bidang yang menangani dalam hal Penggunaan Tanah Kalurahan guna pengawasan tanah kalurahan yang digunakan tanpa izin tertulis dari kasultanan atau kadipaten, agar tidak ada penyalahgunaan Tanah Kalurahan serta bisa di bentuk tim khusus menagai perkara pemanfaatan Tanah Kalurahan agar jika banyaknya berkas antrian masuk bisa dikendalikan oleh tim tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Peraturan Menteri dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016
Tentang Pengelolaan Aset Desa

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria

Peraturan Gubernur DIY Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan
Tanah Desa

Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan
Tanah Kalurahan

Peraturan Desa Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa
Banguntapan

Buku

Chulaemi Achmad, *Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Tertentu Dalam
Rangka*

Pembangunan, Majalah-Majalah Hukum Nomor 1 FH UNZIP,
(Semarang,1992).

Rubaei Achmad, *Hukum agraria di indonesia Konsep Dasar dalam
Implementasi*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia,
(Yogyakarta,2006.)

Rubaei Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
Cetakan*

Pertama. (Pusderankum dan Bayumedia Malang, 2007)

Sasono Adi *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan,
(Jakarta.1995)

- Arba. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. (Sinar Grafika.2009)
- HAW. Widjaja, *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli, Bulat dan Utuh*, PT Raja Grafindo Persada, (Jakarta.2003)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005)
- Marzuki, Peter Mahmud *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group,(Jakarta, 2008)
- Soekanto, Soerjono *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press 1986)
- Juniarso,Achmad, *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, (Bandung : Penerbit Nuansa, 2013)
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media, 2005).
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penggunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2010)
- Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, (Jakarta, 2012)

JURNAL

- Silvi, Asep, Ajat, “*Alih fungsi lahan dari sawah menjadi perumahan di Kampung Gumuruh, Desa Nagrak, Kecamatan Cangkuang, Kabupaten Bandung*” *Geoarea* Vol.04 No. (02 November 2021)
- Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang Tanah Vol. 5 No. 3 (Juli 2021)
- Jurnal Governabilitas: (Jurnal Ilmu Pemerintahan Semesta)* Vol3 Nomor 2 Desember 2022 tentang pelemahan kebijakan pemerintah daerah dalam pemanfaatan dan pengembangan tanah kas

- Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol. 9 No. 2 Juli 2020, 319-329 Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa Johanes Maria Vianney Graciano
- Miya Savitri. Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa *Jurnal Panorama Hukum*. Vol. 1 No. 2 Desember 2016 Issn 2527-6654
- Haryo Pratopo. Pengelolaan Tanah Kas Desa pada desa Banjar Panjang Kecamatan Kerumutan Kabupaten Pelalawan Tahun 2001-2016 *Jurnal JOM FISIP* Vol. 4 No. 2 Oktober 2017
- Eka Fitrianiingsih, *Tinjauan Terhadap Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian dikecamatan Tomoni Kabupaten Luwu Timur*, (Universitas Hasanuddin Makasar 2017)
- Nova Permata Sari dan Robby Darwis Nasution, Pemanfaatan Tanah Kas Desa Tatung Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo Dengan Sistem Lelang Tanah
- Priiyo Sudarso, Zulkifli Makkawaru, Andi Tira Alih fungsi tanah pertanian menjadi kawasan pembangunan perumahan dalam rangka penataan ruang wilayah kabupaten *I.dn.J.of Law* 6(1) (Desember 2023)
- M. Iqbal Sun'an Santoso 1, Icha Cahyaning Fitri *Journal of Contemporary Law Studies* Volume: 1, Nomor 1,(2023)
- Riezky Wisnu Primananda, "PRAJA Observer: *Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, Vol. 4 No. (03 Mei 2024)
- Marilang, Ideologi Welfare State Konstitusi: Hak Menguasai Negara Atas Barang Tambang, *Jurnal Konstitusi*, Volume 9, Nomor 2, Juni 2012
- M. Iqbal Sun'an Santoso 1, Icha Cahyaning Fitri *Journal of Contemporary Law Studies* Volume: 1, Nomor 1,(2023)
- Hilda Nurul Hidayati, 2013, "Konversi Lahan Pertanian dan Sikap Petani di Desa
Cihideung Ilir Husnul Khatimah, Kajian Kesesuaian Pembangunan Ruko

Terhadap Kebutuhan Pasar di Kota Mataram, Nomor 3 Vol 9,
<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/6539>
 Kabupaten Bogor,” Departemen Sains Komunikasi dan Pengembangan
 Masyarakat, Fakultas Ekologi Manusia

SKRIPSI

Kamalia Siti Amalia *”Tata Kelola Pengalih fungsian lahan pertanian Produktif Menjadi Bangunan Fisik di Kawasan Aneuk Galong Kecamatan Sukamakmur Kabupaten Aceh Besar” Skripsi*, Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Pemerintahan Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.(2022)

Werdoyo Putri Dresthiana *”Pelaksanaan Alih Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Perumahan Di Pemda Bantul” Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, (2014)

Aeni Nurul *”Alih Fungsi Tanah Kas Desa Menjadi Lapangan Voli di Desa Pagersari” dilihat dari Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam, skripsi*, program studi hukum ekonomi syariah fakultas syariah iain salatiga (2022)

Hikmawan Wildan. *”Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian dibawah Tangan dalam Sewamenyewa tanah Kas Desa”*, skripsi ,program studi ilmu hukum fakultas hukum universitas islam sultan agung (2021)

Eka fitrianingsih, *Tinjauan Terhadap Alih Fungsi Tanah Pertanian ke non Pertanian (permukiman) di kecamatan tomoni kabupaten luwu timur, skripsi*, fakultas hukum, universutas hasanudin Makassar (2017).

INTERNET

Aldimassarif Muhammad Yusuf Suara.com, Teori Negara Kesejahteraan diIndonesia ab ivdalam penanganan Covid 19,<https://yoursay.suara.com/news/2020/05/13/143239/teori-negara-kesejahteraan-di-indonesia-dalam-penanganan-covid-19?page=all>, 14:32 WIB, Sabtu, 24 Februari 2024.

<https://kumparan.com/berita-terkini/pengertian-dan-contoh-fasilitas-umum-yang-digunakan-masyarakat-1zieXczy9nH/full>

Tri Widodo W Utomo, “Memahami Konsep Negara Kesejahteraan (Welfare State)”, <http://triwidodowutomo.blogspot.nl/2013/07/memahami-konsep-negarakesjahteraan.html> diakses pada tanggal 18 juli 2024

<https://rejogja.republika.co.id/berita/ruqa4a399/pemda-diy-ungkap-penyebab-maraknya-penyalahgunaan-tanah-desa>