

Pengaturan Hukum terhadap Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan di Kalurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman

Diki^{1*}, Ika Kartika Sari²

¹⁻² Fakultas Hukum, Universitas Cokroaminoto Yogyakarta, Indonesia.

diki14052001@gmail.com¹, ikakartikasari@ucy@gmail.com²

Alamat Kampus: Jl. Perintis Kemerdekaan Jl. Gambiran, Pandeyan, Kec. Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Indonesia 55161.

Korespondensi penulis: diki14052001@gmail.com*

Abstract. *This study aims to examine the legal regulations related to the utilization of village land assets in the Condongcatur area, Sleman Regency. The approach used is an empirical juridical method with qualitative descriptive analysis. The legal materials analyzed include primary, secondary, and tertiary legal sources, with a focus on Law Number 6 of 2014 concerning Villages, Law Number 13 of 2012 concerning the Special Status of Yogyakarta, and Governor Regulation Number 24 of 2024. The results of the study indicate a discrepancy between legal provisions and implementation in the field, especially regarding the leasing and management of Village Treasury Land. This finding indicates the need for stricter supervision and increased transparency to the public.*

Keywords: *Agrarian Law, Kalurahan Land, Legal Regulation, Local Government*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan hukum terkait pemanfaatan aset tanah Kalurahan di wilayah Condongcatur, Kabupaten Sleman. Pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis empiris dengan analisis deskriptif kualitatif. Bahan hukum yang dianalisis meliputi sumber hukum primer, sekunder, dan tersier, dengan fokus pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Yogyakarta, serta Peraturan Gubernur Nomor 24 Tahun 2024. Hasil kajian menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara ketentuan hukum dengan pelaksanaan di lapangan, khususnya dalam hal penyewaan dan pengelolaan Tanah Kas Kalurahan. Temuan ini mengindikasikan perlunya pengawasan yang lebih ketat serta peningkatan transparansi kepada masyarakat.

Kata kunci: Hukum Agraria, Kalurahan Tanah, Peraturan Hukum, Pemerintahan Daerah

1. LATAR BELAKANG

Hukum memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat sebagai alat untuk mengendalikan perilaku individu maupun kelompok, guna mencegah terjadinya penyimpangan dari norma dan aturan yang berlaku. Fungsi pengendalian ini juga mencakup pengelolaan sumber daya alam, termasuk tanah, yang merupakan salah satu aset paling vital dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai lahan bercocok tanam atau tempat tinggal, tetapi juga menjadi bagian penting dari ekosistem serta sumber kehidupan yang menopang berbagai aspek sosial, ekonomi, dan budaya. Dalam konteks ini, perlindungan hukum terhadap tanah menjadi sangat krusial agar pemanfaatannya dapat berjalan secara adil, berkelanjutan, dan sesuai dengan kepentingan masyarakat (Yuhelson, 2022).

Di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), pengelolaan tanah memiliki kekhasan tersendiri yang membedakannya dari daerah lain yang berada di Indonesia. Salah satu ciri khas yang dimiliki adalah keberadaan Tanah Kas Kalurahan (TKK), yakni lahan milik desa yang

pengelolaannya berada di bawah wewenang pemerintah kalurahan melalui sistem hak anggaduh. Pengaturan mengenai TKK ini telah tertuang dalam berbagai peraturan, salah satunya Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024, yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum serta pedoman yang jelas dalam pemanfaatannya. Kendati demikian, implementasi di lapangan masih menghadapi sejumlah kendala, terutama dalam bentuk penyalahgunaan lahan yang tidak sejalan dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan dan pelaksanaannya, yang berpotensi merugikan masyarakat dan mengganggu tata kelola aset desa. Oleh karena itu, diperlukan sebuah analisis hukum yang mendalam terhadap bagaimana TKK dimanfaatkan serta bagaimana penerapan sanksi terhadap penyalahgunaannya. Fokus kajian ini diarahkan pada Kalurahan Condongcatur, yang dipilih sebagai lokasi studi karena karakteristiknya yang unik, yaitu tingginya intensitas pemanfaatan tanah dan kemajuan dalam pengelolaan aset desa, sehingga menjadi contoh yang relevan untuk menilai efektivitas regulasi dan implementasinya dalam konteks lokal (Gide, 2016).

Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024, terdapat empat kategori tanah yang termasuk dalam Tanah Kalurahan. Tanah-tanah tersebut merupakan aset peninggalan Kasultanan atau Kadipaten yang pengelolaannya menjadi wewenang pemerintah kalurahan dengan menggunakan hak anggaduh. Aturan ini menegaskan bahwa tanah-tanah bersejarah tersebut tetap berada dalam pengawasan kalurahan, sekaligus memastikan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak anggaduh menjadi dasar hukum bagi kalurahan dalam mengatur penggunaan tanah tersebut untuk kepentingan masyarakat. Pengelolaan tanah ini ditujukan untuk mendukung pelestarian budaya, memenuhi kebutuhan sosial, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Keempat jenis tanah yang termasuk dalam kategori ini adalah tanah kas kalurahan, tanah pelungguh, tanah pengaremarem, dan tanah yang diperuntukkan bagi kepentingan umum. Kedua tanah kas kalurahan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan kalurahan. Bentuk pemanfaatan dari tanah ini yaitu digarap sendiri (untuk pertanian, tanpa izin), disewakan, bangun guna serah / bangun serah guna, kerja sama penggunaan, pemanfaatan non-pertanian memerlukan izin dari Kasultanan atau Kadipaten, semua pemanfaatan wajib dicatat dan dilaporkan secara administratif. Ketiga tanah pelungguh yaitu tanah yang diberikan kepada Lurah dan perangkat Kalurahan sebagai penghasilan tambahan selama masa jabatan. Ketentuan dari tanah ini yaitu berlaku hanya selama masa jabatan, dikembalikan setelah jabatan berakhir, penyewaan dilakukan oleh Pemerintah Kalurahan, pendapatan dibagi antara Kas Kalurahan dan penerima pelungguh, dan harus dicatat dalam administrasi keuangan Kalurahan.

Keempat tanah pengarem-arem, diberikan kepada Lurah atau perangkat Kalurahan yang berhenti dengan hormat, termasuk karena meninggal dunia atau habis masa jabatan.

Ketentuannya yaitu tidak berlaku bagi yang terpilih kembali, disewakan oleh Pemerintah Kalurahan, pendapatan dibagi antara Kas Kalurahan dan penerima, apat dimanfaatkan melalui skema bangun guna serah atau bangun serah guna, dan pemanfaatan untuk kepentingan non-pertanian harus mendapatkan izin dari pihak Kasultanan atau Kadipaten (Pergub DIY No. 24 Tahun 2024, Bab III). Setiap jenis tanah tersebut merupakan aset Kalurahan yang penting, dan pengelolaannya harus mengikuti prinsip kearifan lokal, efektivitas pemerintahan, dan pengakuan hak asal-usul, serta dilaksanakan secara transparan dan akuntabel.

2. KAJIAN TEORITIS

Konsep Agraria

Istilah "agraria" memiliki akar kata dari berbagai bahasa, seperti *agger* dalam bahasa Latin, *agros* dari bahasa Yunani, serta *akker* dalam bahasa Belanda, yang semuanya secara umum merujuk pada tanah yang digunakan untuk pertanian. Di Indonesia, istilah agraria memiliki makna yang lebih luas daripada sekadar lahan pertanian. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, ruang lingkup agraria mencakup seluruh kekayaan alam yang meliputi permukaan tanah, perairan, wilayah udara di atasnya, beserta segala sumber daya alam yang terkandung di dalam wilayah tersebut. Dengan demikian, pengertian agraria dalam konteks hukum Indonesia bersifat komprehensif dan holistik (Harsono, 2012). Pengertian agraria menurut Boedi Harsono (2008) dapat ditinjau dari beberapa sudut pandang. Dari segi umum, agraria mencakup segala hal yang berkaitan dengan tanah dan pemanfaatannya untuk kehidupan manusia. Dari perspektif hukum dan kebijakan, tanah tidak hanya dilihat sebagai aset fisik, melainkan juga sebagai objek pengaturan negara untuk menjamin pengelolaan sumber daya alam yang berkeadilan dan berkelanjutan. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memperluas makna agraria tidak sekadar tanah dalam arti sempit, tetapi mencakup seluruh elemen yang berhubungan dengan bumi termasuk perairan, udara di atasnya, serta sumber daya alam di dalam perut bumi. Dengan demikian, hukum agraria di Indonesia bersifat menyeluruh, mengatur relasi manusia dengan lingkungan alam sebagai basis kehidupan masyarakat.

Teori Tanah

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), istilah "tanah" merujuk pada bagian permukaan bumi yang dapat dijadikan objek pemberian hak milik, baik kepada perseorangan maupun kepada entitas hukum seperti badan hukum. Dalam konteks ini, tanah bukan hanya sekadar permukaan bumi secara fisik, tetapi juga mencakup bagian dari bumi yang digunakan dan dimanfaatkan untuk menunjang kehidupan manusia, seperti untuk tempat tinggal, bercocok tanam, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Kesadaran ini menegaskan bahwa tanah memegang peranan krusial dalam mendukung aktivitas sosial serta perekonomian masyarakat. Menurut Boedi Harsono, asas *accessie* merupakan prinsip hukum pertanahan yang menyatakan bahwa segala sesuatu yang dibangun, ditanam, atau ditempatkan di atas suatu bidang tanah akan secara hukum menyatu dengan tanah tersebut. Artinya, bangunan, tumbuhan, atau objek lain yang ada di atas tanah tidak dianggap sebagai entitas terpisah, melainkan menjadi bagian integral dari hak kepemilikan tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, status hukum benda-benda tersebut sepenuhnya bergantung pada status hukum tanah tempat mereka berada. Prinsip ini mempertegas bahwa hak atas tanah tidak hanya mencakup permukaan tanah semata, tetapi juga meliputi segala sesuatu yang secara tetap berada di atasnya. Hal ini bertujuan untuk memastikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah terkait dengan segala objek yang berada di atas atau melekat pada tanah tersebut (Supriadi, 2008).

Hukum Agraria

Hukum Agraria mencakup seluruh peraturan hukum, baik yang tercantum secara formal maupun bersifat tradisional, yang mengatur penguasaan atas tanah dan kekayaan alam yang ada di dalamnya. Cakupannya sangat luas, meliputi dua dimensi utama: dimensi publik dan dimensi privat. Dimensi publik berkaitan dengan wewenang negara dalam mengatur, mengawasi, dan memanfaatkan tanah serta sumber daya alam untuk kepentingan masyarakat luas. Sementara itu, dimensi privat menyangkut hak perseorangan atau lembaga tertentu untuk memiliki, mengelola, dan memanfaatkan tanah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Hak-hak ini bersifat pribadi dan diatur oleh ketentuan perundang-undangan yang memberikan perlindungan atas kepemilikan dan pemanfaatan tanah oleh pihak-pihak tertentu (Sukmawati, 2022).

Secara garis besar, Hukum Agraria terbagi menjadi dua cabang utama, yaitu Hukum Agraria Administratif dan Hukum Agraria Perdata. Hukum Agraria Administratif berfungsi sebagai landasan hukum bagi penguasa atau pemerintah dalam melaksanakan kewenangannya,

misalnya dalam pemberian hak atas tanah, perizinan, perencanaan tata ruang, serta pengawasan terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah. Sementara itu, Hukum Agraria Perdata mengatur hubungan hukum antara individu atau badan hukum yang bersifat privat, seperti perjanjian jual beli tanah, sewa menyewa, warisan, dan hak tanggungan, yang menyangkut hak dan kewajiban antara para pihak secara perdata. Dengan demikian, Hukum Agraria memiliki peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah serta sumber daya alam di Indonesia.

Tanah Kas Kalurahan

Tanah Kas Kalurahan adalah jenis tanah yang termasuk dalam aset milik Kalurahan, namun kepemilikannya secara hukum berada di bawah otoritas Kasultanan atau Kadipaten. Pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Kalurahan dengan memanfaatkan hak anggaduh. Keberadaan tanah ini memiliki nilai strategis karena berkontribusi besar dalam mendukung berbagai program pembangunan serta upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat di tingkat desa. Tanah Kas Kalurahan terdiri dari beberapa jenis tanah dengan fungsi yang berbeda-beda, yaitu Tanah Kas Kalurahan itu sendiri sebagai aset utama milik kalurahan, Tanah Pelungguh yang diperuntukkan sebagai tunjangan atau penghasilan tetap bagi pejabat kalurahan, Tanah Pengarem-Arem yang digunakan sebagai bentuk penghargaan atau jaminan kepada pihak-pihak tertentu, serta Tanah Kepentingan Umum yang dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan bersama masyarakat seperti fasilitas umum, sarana pendidikan, kesehatan, atau kegiatan sosial lainnya. Bentuk pemanfaatan tanah di wilayah ini merefleksikan cara pengelolaan sumber daya agraria yang dilaksanakan secara lokal dengan berlandaskan pada budaya serta kearifan tradisional masyarakat setempat. Pendekatan ini bertujuan untuk memperkuat kemandirian dan meningkatkan kesejahteraan warga Kalurahan, sebagaimana diatur dalam Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah.

Pengelolaan Aset Desa

Pengaturan dan pengelolaan aset, termasuk Tanah Kas Desa, memegang peranan krusial dalam tata kelola keuangan negara yang diatur melalui landasan hukum yang kuat. Ketentuan mengenai hal ini diatur secara rinci dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara serta Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Tujuan utama dari pengelolaan ini adalah untuk menjamin pengelolaan kekayaan negara/daerah secara optimal, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga mampu memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi

kemakmuran rakyat. Dalam pelaksanaannya, pengelolaan aset harus berlandaskan pada sejumlah asas penting, yaitu asas fungsional, yang menekankan bahwa setiap aset harus digunakan sesuai dengan fungsi dan peruntukannya; asas kepastian hukum, yang menjamin bahwa pengelolaan aset dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; asas transparansi, yang memastikan bahwa proses pengelolaan dapat diketahui oleh publik secara terbuka; asas efisiensi, yang bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan aset dengan biaya seminimal mungkin; asas akuntabilitas, yang menuntut pertanggungjawaban atas setiap keputusan dan tindakan dalam pengelolaan aset; serta asas kepastian nilai, yang memastikan bahwa aset dinilai secara objektif dan dapat dipertanggungjawabkan secara finansial. Dengan berpedoman pada asas-asas tersebut, pengelolaan Tanah Kas Desa diharapkan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat desa serta mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan (Pangabea, 2002).

Otonomi Daerah

Otonomi daerah adalah pemberian kewenangan dari pemerintah pusat kepada daerah untuk mengatur rumah tangganya sendiri sesuai dengan kondisi geografis, sosial budaya, dan potensi ekonomi wilayah tersebut. Tujuannya agar pembangunan dan pelayanan publik dapat berjalan lebih efektif dan efisien sesuai keunikan masing-masing daerah. Hal ini bertujuan agar pengelolaan pemerintahan dapat berlangsung lebih efektif, efisien, dan responsif terhadap aspirasi rakyat di daerah. Otonomi daerah secara legal dijamin melalui Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yang menyatakan bahwa setiap daerah berwenang mengatur dan mengurus pemerintahan serta kepentingan masyarakatnya secara mandiri. Kewenangan ini mencakup hak, wewenang, dan kewajiban untuk membuat kebijakan sesuai dengan karakteristik daerah, sepanjang tetap berpedoman pada ketentuan hukum nasional. Melalui prinsip otonomi ini, tercipta tata kelola pemerintahan yang lebih partisipatif dan demokratis, di mana daerah dapat merancang strategi pembangunan serta pelayanan publik yang selaras dengan potensi dan aspirasi masyarakat setempat (Siragih, 2003).

Kewenangan

Dalam sistem hukum administrasi negara, kewenangan diartikan sebagai hak yang dimiliki oleh suatu pejabat atau lembaga berdasarkan ketentuan hukum untuk menghasilkan akibat hukum sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya. Kewenangan ini dapat diperoleh melalui tiga cara utama, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Atribusi merupakan bentuk kewenangan yang secara langsung diberikan oleh undang-undang kepada suatu lembaga

pemerintahan, sehingga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari lembaga tersebut. Sementara itu, delegasi terjadi ketika suatu organ pemerintahan yang sudah memiliki kewenangan secara sah menyerahkannya kepada organ lain, dan organ penerima bertanggung jawab sepenuhnya atas penggunaan kewenangan tersebut. Sementara itu, mandat adalah pemberian kuasa oleh pejabat yang memiliki kewenangan kepada bawahannya untuk melaksanakan kewenangan tersebut atas nama pemberi mandat, sehingga tanggung jawab hukum tetap berada pada pejabat yang memberikan mandat. Ketiga bentuk sumber kewenangan ini menunjukkan bagaimana suatu organ atau pejabat dapat menjalankan fungsi-fungsi pemerintahan secara sah dan sesuai dengan prinsip-prinsip legalitas (Hadjon, 2008).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengadopsi metode yuridis empiris, menggabungkan kajian dokumen hukum dengan data lapangan yang diperoleh dari wawancara bersama aparat Kalurahan Condongcatur. Dengan desain deskriptif kualitatif, studi ini menganalisis berbagai sumber hukum seperti peraturan perundang-undangan, literatur akademik, dokumen resmi pemerintah, serta transkrip wawancara. Proses analisis berfokus pada pengkajian norma hukum dan implementasi nyata pengelolaan tanah kas untuk mengidentifikasi kesenjangan antara teori dan praktik.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan kualitatif, yang menggabungkan analisis terhadap norma-norma hukum positif dengan observasi lapangan secara langsung di Kalurahan Condongcatur, Sleman. Pemilihan lokasi ini dilatarbelakangi oleh kemajuan Kalurahan Condongcatur dalam pengelolaan aset, sehingga dinilai relevan untuk menjadi objek kajian dalam konteks pemanfaatan tanah dan aset milik negara atau kalurahan. Dalam pembahasannya, terdapat beberapa poin penting yang menjadi sorotan utama. Pertama, asas legalitas dalam hukum administrasi negara menjadi pijakan fundamental dalam setiap bentuk pemanfaatan tanah, yang dimaksudkan untuk mencegah terjadinya pelanggaran atau tindakan yang tidak sejalan dengan peraturan hukum yang berlaku. Kedua, dalam proses perjanjian pemanfaatan aset, prinsip transparansi, akuntabilitas, dan itikad baik menjadi hal yang esensial guna menciptakan tata kelola aset yang bersih dan bertanggung jawab. Ketiga, meskipun regulasi lokal seperti Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta (Pergub DIY) memberikan otonomi yang cukup luas kepada kalurahan dalam pengelolaan aset, hal tersebut perlu diimbangi dengan peningkatan kapasitas kelembagaan,

terutama dalam hal pengawasan, agar pelaksanaan kewenangan tersebut dapat berjalan secara efektif dan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

Pengaturan Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan (TKK)

Pengaturan hukum atas pemanfaatan Tanah Kasultanan/Kadipaten (TKK) di Kalurahan Condongcatur mencerminkan kekhasan pengelolaan aset daerah di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), yang berpijak pada sistem hukum yang bersifat khas dan berlapis. Landasan hukum dalam hal ini bersumber pada peraturan nasional, termasuk Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang menjadi dasar pengaturan agraria di Indonesia. Selain itu, pengaturan ini juga merujuk pada ketentuan khusus mengenai Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012. Dengan demikian, terdapat kerangka hukum yang jelas, baik secara nasional maupun regional, yang mendasari kebijakan terkait. Undang-undang ini menetapkan pengakuan terhadap kekhususan Yogyakarta, termasuk dalam aspek pengelolaan tanah milik Kasultanan dan Kadipaten. Selain itu, ketentuan tersebut diperkuat oleh peraturan daerah, terutama melalui Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Peraturan ini menjabarkan secara rinci tata cara dan prosedur penggunaan Tanah Kalurahan (TKK) oleh pihak kalurahan.

TKK sendiri merujuk pada lahan yang merupakan milik Kasultanan atau Kadipaten dan dikelola oleh kalurahan melalui hak anggaduh, yaitu hak yang memberikan kewenangan kepada kalurahan untuk mengelola tanah tersebut demi kepentingan masyarakat setempat. Tujuan dari pengelolaan ini adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mendukung kelancaran pemerintahan kalurahan, serta menunjang pembangunan daerah secara lebih luas. Dalam praktiknya, pemanfaatan TKK dapat dilakukan baik oleh Kasultanan/Kadipaten maupun oleh kalurahan. Kasultanan atau Kadipaten dapat memanfaatkan TKK untuk proyek-proyek strategis nasional atau kepentingan umum, sedangkan kalurahan dapat mengelola TKK melalui berbagai skema seperti penyewaan, penggarapan langsung, Skema Build Operate Transfer (BOT) atau Build Transfer Operate (BTO), serta bentuk kerja sama dengan mitra pihak ketiga. Seluruh bentuk pemanfaatan oleh kalurahan tersebut harus memperoleh persetujuan dari Gubernur DIY, guna memastikan kesesuaian dengan ketentuan hukum dan prinsip keistimewaan Yogyakarta.

Penerapan Sanksi terhadap Penyalahgunaan Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan

Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa dalam suatu negara hukum dengan sistem administrasi modern, seluruh tindakan yang dilakukan oleh pejabat pemerintahan harus memiliki dasar hukum yang jelas dalam peraturan perundang-undangan. Apabila terjadi pelanggaran terhadap prinsip ini, maka pejabat yang bersangkutan harus dikenai sanksi, baik bersifat administratif maupun pidana, terutama jika terbukti telah menyalahgunakan wewenangnya. Ketentuan ini merupakan bentuk nyata dari penerapan asas legalitas dalam hukum administrasi negara, yang bertujuan untuk menegakkan ketertiban hukum serta menjamin perlindungan terhadap hak-hak warga negara (Hadjon, 2008).

Kalurahan Condongcatur terletak di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dan dalam pengelolaan tanahnya mengikuti ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam UU No. 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY. Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan (TKK) diatur dalam Peraturan Gubernur DIY No. 24 Tahun 2024. Dalam hukum agraria, tanah tidak semata-mata dilihat sebagai barang ekonomi, tetapi juga sebagai sumber daya sosial dan budaya yang harus dimanfaatkan secara adil dan berkelanjutan demi kemakmuran rakyat. Kalurahan Condongcatur mengalami pertumbuhan pesat, mengakibatkan meningkatnya kebutuhan dan nilai tanah. Untuk mendukung pembangunan, Kalurahan diberi hak anggaduh untuk mengelola TKK guna menunjang kegiatan pemerintahan dan kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan ini harus berdasarkan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas, serta memperhatikan aspek legal formal, sebagaimana ditegaskan oleh para ahli hukum seperti Bagir Manan, Harun Al Rasyid, dan tokoh lainnya (Rasyid, 2015).

Contoh pemanfaatan TKK meliputi pembangunan sarana pendidikan, perekonomian, dan fasilitas umum. Pendapatan dari TKK menjadi bagian dari anggaran Kalurahan dan dimanfaatkan untuk pembangunan serta pemberdayaan masyarakat. Namun, dalam praktiknya, pemanfaatan TKK tidak selalu berjalan sesuai ketentuan. Salah satu kasus pelanggaran serius terjadi saat PT Mifta Pratama Cemerlang menyewa TKK seluas 1 hektar di Condongcatur untuk pembangunan hotel, tetapi tanpa izin mengalihkan kepada PT Dezta yang kemudian membangun perumahan dan menjualnya (Ridwan, 2013). Hal ini melanggar aturan perizinan dan tata ruang, serta tidak sesuai dengan izin awal yang dikeluarkan oleh Gubernur dan Bupati. Pemerintah Kalurahan telah memberikan teguran dan bekerja sama dengan dinas terkait untuk mencabut izin serta menyegel lahan tersebut. Sanksi administratif dijatuhkan sebagaimana diatur dalam Pasal 63 Pergub DIY No. 24 Tahun 2024, termasuk peringatan, penghentian kegiatan, dan pencabutan izin. Ketentuan ini memperkuat posisi hukum Kalurahan dalam menindak pelanggaran pengelolaan tanah, serta mendukung prinsip legalitas dalam hukum administrasi negara, di mana pemerintah tunduk pada aturan hukum (Kusdarini, 2011).

Penerapan dan Permasalahan di Lapangan

Meskipun pengaturan terkait pemanfaatan tanah kalurahan telah disusun dengan cukup jelas, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai bentuk penyalahgunaan. Beberapa penyewa tidak mengajukan izin resmi sebagaimana mestinya, sementara sebagian lainnya melakukan pelanggaran terhadap peruntukan tanah yang telah ditetapkan. Selain itu, terdapat pula ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian sewa atau kerja sama yang telah disepakati. Contoh konkret disampaikan oleh Wahyu Nuendra, Jagabaya Kalurahan Condongcatur, yang menyatakan bahwa masih banyak penyewa yang tidak memanfaatkan tanah dengan benar, meskipun fasilitas telah disediakan secara memadai. Padahal, sistem pemanfaatan tanah ini sejatinya memberikan kontribusi nyata terhadap pendapatan asli kalurahan yang kemudian digunakan untuk membayar gaji perangkat kalurahan, mendukung program-program pembangunan, serta menunjang upaya pemberdayaan masyarakat. Namun demikian, pengawasan terhadap pelaksanaan perjanjian dan pemberian sanksi terhadap pelanggaran masih menghadapi berbagai tantangan. Penindakan terhadap pelanggaran yang terjadi dinilai masih terbatas, dan evaluasi serta pemutusan kerja sama secara sepihak, meskipun dimungkinkan oleh aturan, belum berjalan secara optimal.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dari peneliti yaitu pengaturan hukum terkait pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan (TKK) di Condongcatur mencerminkan suatu sistem pengelolaan aset yang khas Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), yang berlandaskan pada perpaduan antara hukum nasional, nilai-nilai lokal, dan prinsip keistimewaan DIY. TKK merupakan tanah milik Kasultanan atau Kadipaten yang dikelola sesuai dengan berbagai regulasi, mulai dari Undang-Undang Dasar 1945 hingga Peraturan Gubernur DIY Nomor 24 Tahun 2024. Pengaturan ini menempatkan TKK sebagai aset strategis yang dikelola bukan hanya sebagai sumber daya ekonomi, tetapi juga sebagai instrumen pembangunan sosial dan pemerintahan. Tujuan utama pemanfaatan TKK adalah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, memperkuat penyelenggaraan pemerintahan kalurahan, serta menunjang pembangunan daerah secara berkelanjutan, dengan tetap menjunjung prinsip administrasi yang tertib, adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Bentuk pemanfaatan TKK di Condongcatur meliputi dua skema utama, yaitu penggunaan langsung oleh Kasultanan atau Kadipaten untuk kepentingan strategis, serta penggunaan oleh Kalurahan melalui berbagai sistem kerja sama seperti sewa, Bangun Guna Serah (BGS), Bangun Serah Guna (BSG), atau

bentuk kerja sama lainnya, yang seluruhnya memerlukan persetujuan dari Gubernur DIY. Sistem sewa dan kerja sama ini telah menjadi salah satu sumber pendapatan asli Kalurahan yang signifikan, namun tetap harus tunduk pada ketentuan hukum perdata dan perizinan yang berlaku secara ketat. Dalam implementasinya, pengawasan terhadap pemanfaatan TKK dilakukan secara serius, termasuk penerapan sanksi hukum terhadap pihak-pihak yang melanggar ketentuan, seperti dalam kasus penyalahgunaan izin atau pembangunan yang tidak sesuai peraturan. Penegakan hukum dapat berupa pencabutan izin, penyegelan bangunan, hingga pengembalian hak atas tanah, yang semuanya bertujuan untuk menjaga kepentingan publik serta mencegah terjadinya praktik komersialisasi ilegal atas tanah yang memiliki nilai historis dan sosial tinggi bagi masyarakat DIY.

Terdapat saran dari penulis yaitu optimalisasi pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan (TKK) oleh Pemerintah Kalurahan Condongcatur harus terus ditingkatkan agar mampu memberikan manfaat nyata secara ekonomi, sosial, dan lingkungan, serta membuka peluang lapangan kerja bagi masyarakat setempat. Untuk memastikan hal tersebut tercapai, pemantauan terhadap penggunaan TKK yang disewakan perlu dilakukan secara berkala dan sistematis, sehingga pembangunan yang dilaksanakan benar-benar berdampak positif dan tidak menyimpang dari tujuan awal pemanfaatannya. Dalam rangka menjaga integritas pengelolaan TKK, penegakan sanksi terhadap berbagai bentuk penyalahgunaan harus diperkuat. Pemerintah Kalurahan, bekerja sama dengan pemerintah daerah, perlu memperjelas mekanisme sanksi administratif yang dapat diterapkan, seperti pencabutan izin, penyegelan lokasi, pemberlakuan denda atau ganti rugi, hingga pembatalan kerja sama secara permanen apabila ditemukan pelanggaran berat. Di samping itu, regulasi dan sistem pengawasan terhadap penggunaan TKK juga perlu diperkuat untuk memastikan bahwa seluruh proses pengelolaan aset kalurahan berjalan secara transparan, akuntabel, dan benar-benar berpihak pada kepentingan masyarakat luas.

DAFTAR REFERENSI

- Arba, H. M. (2019). Buku hukum agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafita Offset.
- Arba. (2019). Buku hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Jakarta: Sinar Grafita.
- Arba. (2019). Hukum agraria Indonesia (Cet. VI). Jakarta: Sinar Grafika.
- Bagir Manan. (1999). Hubungan antara pusat dan daerah dalam konteks negara kesatuan. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

- Bagir Manan. (2023). Hukum tata negara: Beberapa lembaga negara dan sistem dalam pemerintahan. Depok: Rajawali Pers.
- Boedi Harsono. (2005). Hukum agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.
- Effendi, D. R. (2021). Pemberian tanah kepada seseorang sebagai solusi dalam mengatasi kelalaian ahli waris. *UNES Law Review*, 3(2), 14962.
- Elsuyuthi, N. (2005–2019). Pencatatan arus kas di PT Prima International Cargo. Repository STIE Indonesia Jakarta, 5–15.
- Endang Sri Wahyuni. (2022). Kebijakan hukum pemanfaatan tanah Kasultanan dan Kadipaten di DIY (Disertasi, Universitas Islam Indonesia).
- Eny Kusdarini. (2011). Dasar-dasar hukum administrasi negara dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Yogyakarta: UNY Press.
- Fahmi, F. (2016). Penyalahgunaan fungsi tanah kas kalurahan di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta. *Jurnal Lex Renaissance*, 1(2), 141–151.
- Gide, A. (2016). Latar belakang tanah. *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952.
- Gunawan, M. S., & Karina, S. (2023). Pandangan yuridis terkait sistem pengolahan tanah kas kalurahan. *UNES Law Review*, 6(2), 6113–6126.
- Hutagalung, A. S. (2010). Tafsiran hukum agraria. Jakarta: Lembaga Penerbit FH UI.
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.
- Rohaedi, E., Insan, I. H., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Palar | Pakuan Law Review*, 5(2), 198–220.
- Suparlan, O., & Sugiyanto. (2024). Optimalisasi tanah kas kalurahan, upaya memakmurkan masyarakat dan meningkatkan pendapatan asli. *Sang Pencerah: Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Buton*, 10(2), 36074.
- Sutedi, A. (2011). Hukum agraria. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Yono, A., & Heryanti, F. (2022). Tinjauan penegakan hukum hak atas tanah kas kalurahan (Studi kasus di Kalurahan Bujur Tengah Kecamatan Batu Marmar Kabupaten Pamekasan). *Unira Law Journal*, 1(1), 1–15.

Yuhelson. (2022). Sumber hukum civil law dan common law. <https://eprints.unram.ac.id>