

**ANALISIS YURIDIS PENGELOLAAN TANAH KAS KALURAHAN BAGI
PENGGUNA LAIN DI KABUPATEN SLEMAN BERDASARKAN
PERGUB DIY NOMOR 24/2024**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE MANAGEMENT OF KALURAHAN
TREASURY LAND FOR OTHER USERS IN SLEMAN REGENCY BASED
ON THE SPECIAL REGION OF YOGYAKARTA GOVERNOR
REGULATION NUMBER 24/2024***

Ibnu Arya Putra, Sulistyanta dan Anti Mayastuti

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Korespondensi Penulis : ibnuarya1995@gmail.com, sulistyanta@staff.uns.ac.id,
antimayastuti@staff.uns.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Putra, Ibnu Arya, Sulistyanta dan Anti Mayastuti. *Analisis Yuridis Pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi Pengguna Lain di Kabupaten Sleman Berdasarkan Pergub DIY Nomor 24/2024*.

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan dan pelaksanaan pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi pengguna lain di Kabupaten Sleman berdasarkan Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 serta mengidentifikasi hambatan pengendaliannya. Metode penelitian bersifat empiris dengan pendekatan yuridis melalui wawancara dengan pemerintah kalurahan dan pihak terkait, observasi pemanfaatan di lapangan, serta telaah dokumen perizinan, perjanjian sewa atau kerja sama pemanfaatan, dan catatan pengawasan. Hasil penelitian menunjukkan Pergub telah menegaskan status tanah sebagai aset publik, memuat perlindungan, larangan peruntukan, serta mekanisme pemanfaatan berjenjang berbasis izin dan perjanjian dengan pengaturan jangka waktu, luasan, dan nilai sewa. Pelaksanaannya di Sleman belum optimal karena data aset belum tertib, pembagian peran kelembagaan belum tegas, dan pengawasan serta evaluasi berkala belum konsisten sehingga membuka risiko penyimpangan dan sengketa. Rekomendasi penelitian menekankan penguatan basis data aset, penyederhanaan SOP yang tegas, keterbukaan informasi pemanfaatan, kanal pengaduan, monitoring berbasis indikator, serta penegakan sanksi administratif secara konsisten.

Kata Kunci: Pengawasan Pemanfaatan, Pergub DIY 24/2024, Sleman, Tanah Kas Kalurahan

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal framework and the practical management of village treasury land for third-party users in Sleman Regency under the Special Region of Yogyakarta Governor Regulation No. 24 of 2024, as well as to identify key obstacles to effective control. An empirical juridical method was employed through interviews with village government officials and relevant stakeholders, field observations of land use, and document review of permits, lease or utilization cooperation agreements, and supervision records. The findings show that the regulation clearly positions the land as a public asset, provides protection measures, sets strict land-use prohibitions, and establishes a tiered utilization mechanism based on official permits and written agreements regulating duration, area limits, and rental valuation. However, implementation in Sleman remains suboptimal due to weak asset data and administration, unclear institutional roles, and inconsistent supervision and periodic evaluation, which increase the risk of misuse and disputes. The study recommends strengthening asset databases, adopting simplified but firm standard operating procedures, ensuring public disclosure of core utilization information, providing accessible complaint channels, implementing indicator-based monitoring, and consistently enforcing administrative sanctions.

Keywords: *Utilization Supervision, DIY Governor Regulation 24/2024, Sleman, Village Treasury Land*

A. PENDAHULUAN

Tanah Kas Kalurahan merupakan bagian dari kekayaan milik kalurahan yang digunakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan kepada masyarakat.¹ Pengaturan mengenai pemanfaatannya di Daerah Istimewa Yogyakarta saat ini bertumpu pada Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Peraturan tersebut mengelompokkan tanah kalurahan ke dalam tanah kas kalurahan, tanah pelungguh, tanah pengarem-arem, dan tanah untuk kepentingan umum. Tanah kalurahan tidak diposisikan sebagai aset privat yang bebas dipindahtangankan, melainkan sebagai aset publik yang pemanfaatannya dibatasi oleh fungsi sosial, peruntukan tertentu, mekanisme perizinan, serta pengawasan administratif yang ketat. Pemanfaatan oleh pihak lain hanya dimungkinkan melalui skema sewa atau kerja sama pemanfaatan dengan memenuhi syarat hukum yang telah ditentukan.

¹ Budi Santoso, *Implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Tata Kelola Pemerintahan Desa*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.51, No3 (Juli-September 2021), p.412–425

Kasus pertama yang mencerminkan persoalan tersebut terjadi di Kalurahan Maguwoharjo, Kabupaten Sleman, berupa pemanfaatan tanah kalurahan dan tanah pelungguh untuk usaha *mini soccer* berbayar. Tanah digunakan untuk kegiatan komersial tanpa melalui izin yang seharusnya diperoleh dari otoritas berwenang.² Tindakan tersebut bertentangan dengan Pasal 33 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan yang mensyaratkan adanya izin tertulis dalam pemanfaatan oleh pengguna lain, serta melanggar Pasal 65 ayat (1) peraturan yang sama yang melarang penggunaan tanah kalurahan tanpa izin yang sah. Penggunaan tanah untuk kegiatan usaha yang berjalan secara berkelanjutan tanpa izin menunjukkan pelanggaran terhadap asas legalitas dalam tindakan pemerintahan serta membuka potensi kerugian bagi kalurahan.

Kasus kedua terjadi di Padukuhan Tambakbayan, Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, berkaitan dengan dugaan penyalahgunaan dana sewa Tanah Kas Desa di kawasan Malioboro City. Permasalahan utama dalam perkara ini terletak pada pengelolaan penerimaan hasil sewa yang tidak tercatat dan tidak disetorkan sebagaimana mestinya sebagai pendapatan kalurahan.³ Padahal, hasil pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan merupakan pendapatan desa yang wajib dikelola secara tertib sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Keuangan Desa, khususnya Pasal 63 ayat (2) yang mewajibkan pencatatan setiap penerimaan dalam buku kas umum, serta Pasal 65 yang menegaskan kewajiban penyetoran penerimaan ke rekening kas desa. Pelanggaran pada aspek ini menunjukkan lemahnya akuntabilitas dan transparansi pengelolaan keuangan kalurahan.

Dua kasus tersebut memperlihatkan bentuk pelanggaran yang berbeda tetapi saling berkaitan. Kasus di Kalurahan Maguwoharjo menitikberatkan pada pelanggaran prosedur perizinan dan penggunaan tanpa ada dasar hukum yang sah.

² Suarajogja.id, *Beroperasi Tanpa Izin di Atas Tanah Kas Desa, Lapangan Mini Soccer hingga Restoran di Maguwoharjo Disegel Sementara*, diakses dari <https://jogja.suara.com/read/2023/06/22/171207/beroperasi-tanpa-izin-di-atas-tanah-kas-desa-lapangan-mini-soccer-hingga-restoran-di-maguwoharjo-disegel-sementara>, diakses pada 20 Februari 2026.

³ Harian Jogja, *Malioboro City Diduga Langgar Tanah Kas Desa, Lurah Ikut Teken Surat Sewa Rp478 Juta per Tahun*, diakses dari <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/06/21/510/1139395/malioboro-city-diduga-langgar-tanah-kas-desa-lurah-ikut-teken-surat-sewa-rp478-juta-per-tahun>, diakses pada 20 Februari 2026.

Kasus di Kalurahan Caturtunggal menitikberatkan pada pelanggaran tata kelola penerimaan hasil pemanfaatan tanah kalurahan. Kedua bentuk pelanggaran tersebut menunjukkan bahwa keberadaan perjanjian sewa atau kerja sama tidak dengan sendirinya menjamin kepatuhan hukum apabila izin tidak dipenuhi dan penerimaan tidak dikelola secara transparan. Secara normatif, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan telah mengatur secara rinci mekanisme pemanfaatan oleh pengguna lain.⁴ Ketentuan mengenai sewa tercantum dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 38, sedangkan ketentuan mengenai kerja sama pemanfaatan tercantum dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 45. Peraturan tersebut juga mengatur larangan penggunaan tanpa izin serta sanksi administratif dalam Pasal 70. Kerangka pengaturan tersebut menunjukkan bahwa pemerintah daerah telah menyediakan sistem hukum yang cukup lengkap untuk menjaga legalitas dan akuntabilitas pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan.⁵

Adapun permasalahan yang muncul di lapangan memperlihatkan bahwa pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi pengguna lain di Kabupaten Sleman belum sepenuhnya berjalan sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pelanggaran terhadap perizinan tersebut menunjukkan bahwa pengendalian administratif belum dilaksanakan secara konsisten, sedangkan penyimpangan dalam pengelolaan penerimaan memperlihatkan belum kuatnya sistem pengawasan keuangan di dalam pemanfaatan aset kalurahan. Keadaan tersebut tidak hanya mengurangi manfaat ekonomi yang semestinya diterima kalurahan, tetapi juga berpotensi merugikan masyarakat sebagai pemilik kepentingan kolektif atas Tanah Kas Kalurahan. Persoalan ini menunjukkan bahwa masalah utama tidak berhenti pada aspek norma, melainkan terletak pada bagaimana norma tersebut diterapkan, diawasi, dan dipertanggungjawabkan di dalam praktiknya.

⁴ Siti Nurhayati dan R. Adi Nugroho, *Pengelolaan Aset Desa dalam Perspektif Akuntabilitas dan Transparansi*, Jurnal Akuntansi dan Keuangan Publik, Vol.8, No.2 (Juli 2021), p.145–156.

⁵ Ahmad Yani dan Lilik Handayani, *Akuntabilitas Pengelolaan Keuangan Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2018*, Jurnal Ilmu Pemerintahan, Vol.10, No.1 (Januari 2022), p.67–78

Solusi yang ditawarkan dalam penelitian ini diarahkan pada penguatan tertib perizinan, pembenahan mekanisme pencatatan dan penerimaan hasil pemanfaatan, peningkatan pengawasan administratif dan keuangan, serta penegasan pertanggungjawaban aparatur kalurahan dan pihak pengguna agar pengelolaan Tanah Kas Kalurahan dapat berjalan lebih tertib, transparan, dan akuntabel.

Penelitian ini berjudul “Analisis Yuridis Pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi Pengguna Lain di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.” Fokus penelitian diarahkan pada dua hal, yaitu menganalisis pengaturan hukum pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi pengguna lain berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 dan peraturan terkait, serta menganalisis pelaksanaannya di Kabupaten Sleman beserta persoalan pengendaliannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis, karena permasalahan yang dikaji berangkat dari adanya jarak antara ketentuan normatif dan kenyataan praktik di lapangan. Metode ini relevan dengan latar belakang masalah sebab penelitian tidak hanya menelaah aturan hukum, tetapi juga menilai bagaimana pengelolaan Tanah Kas Kalurahan benar-benar dilaksanakan oleh aparatur kalurahan dan pihak terkait. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan untuk menelaah norma hukum yang mengatur pemanfaatan Tanah Kalurahan dan pengelolaan keuangan desa, serta pendekatan konseptual untuk menilai legalitas tindakan pemerintahan, tertib administrasi, dan akuntabilitas pengelolaan aset publik.

Data primer diperoleh melalui wawancara dengan aparatur kalurahan dan pihak terkait serta observasi lapangan, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi dokumen berupa peraturan perundang-undangan, dokumen perizinan, perjanjian sewa, dan catatan pengawasan. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pola berpikir deduktif, yaitu menurunkan ukuran penilaian dari norma hukum yang berlaku lalu membandingkannya dengan praktik di lapangan untuk menilai tingkat kesesuaian dan merumuskan solusi penguatan pengelolaan. Kebaruan penelitian ini terletak pada fokusnya yang secara khusus mengkaji pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi pengguna lain di Kabupaten Sleman

berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024, sehingga penelitian ini tidak hanya membahas norma secara umum, tetapi juga menilai implementasi regulasi yang masih baru beserta efektivitas pengendaliannya dalam praktik. Nilai kebaruannya juga tampak pada upaya menghubungkan aspek legalitas perizinan, pengelolaan penerimaan, dan pengawasan aset kalurahan dalam satu kerangka analisis yang terpadu, sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih konkret bagi pembentukan model pengelolaan Tanah Kas Kalurahan yang lebih tertib, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip perlindungan kepentingan masyarakat kalurahan.

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan Pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi Pengguna Lain dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Tanah Kas Kalurahan

Pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi pengguna lain diatur secara komprehensif dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Peraturan ini menempatkan Tanah Kalurahan sebagai tanah bukan keprabon yang bersumber dari Kasultanan atau Kadipaten dan dikelola oleh Pemerintah Kalurahan berdasarkan hak anggaduh. Tanah tersebut merupakan bagian dari kekayaan kalurahan yang penggunaannya harus menunjang penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan kepada masyarakat. Pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan dalam pengertian ini adalah pemberian hak penggunaan kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan tujuan nonpertanian, yang tetap berada dalam penguasaan Pemerintah Kalurahan dan tidak mengubah status kepemilikannya sebagai aset publik.⁶ Kedudukan tersebut menegaskan bahwa pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan tidak dapat dipahami sebagai hubungan privat biasa, melainkan sebagai pengelolaan aset publik yang tunduk pada prinsip legalitas, kepastian hukum, dan akuntabilitas.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, p.299–305.

Ruang lingkup pemanfaatan oleh pihak lain ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024, yang menyatakan bahwa pemanfaatan Tanah Kalurahan oleh pengguna lain untuk kegiatan nonpertanian hanya dapat dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu sewa atau kerja sama pemanfaatan. Sewa merupakan penggunaan tanah dengan imbalan pembayaran sejumlah uang dalam jangka waktu tertentu tanpa memindahkan hak atas tanah, sedangkan kerja sama pemanfaatan merupakan bentuk penggunaan tanah yang melibatkan kontribusi tetap dan/atau pembagian hasil antara Pemerintah Kalurahan dan pengguna lain.⁷ Ketentuan ini menunjukkan bahwa tidak semua bentuk pemanfaatan diperbolehkan dan setiap hubungan hukum dengan pihak luar harus berada dalam kerangka normatif yang telah ditentukan, disertai izin dan pengawasan yang sah.

Pengaturan mengenai sewa diatur secara rinci dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 38. Pasal 33 ayat (1) menegaskan bahwa sewa Tanah Kalurahan oleh pengguna lain harus didahului dengan izin tertulis dari Kasultanan atau Kadipaten dan izin dari Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. Ketentuan ini menempatkan izin sebagai prasyarat mutlak sebelum perjanjian sewa dibuat. Tanpa izin tersebut, pemanfaatan tanah dianggap tidak sah secara administratif. Pasal 34 dan Pasal 35 mengatur jangka waktu sewa, yang pada prinsipnya paling lama lima tahun dan dapat diperpanjang satu kali. Pengecualian diberikan bagi instansi pemerintah, badan usaha milik negara, dan badan usaha milik daerah yang dapat diberikan jangka waktu sampai dua puluh tahun sesuai ketentuan. Batasan ini bertujuan mencegah penguasaan jangka panjang yang berpotensi mengurangi kontrol kalurahan atas asetnya.⁸

Isi perjanjian sewa juga diatur secara tegas dalam Pasal 36, yang mewajibkan perjanjian memuat sekurang-kurangnya identitas para pihak, objek dan luas tanah, ruang lingkup pemanfaatan, jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pembayaran, penyelesaian perselisihan, keadaan kahar, ketentuan pengakhiran, dan evaluasi pelaksanaan. Ketentuan ini menunjukkan bahwasanya perjanjian tidak boleh dibuat secara sederhana atau informal,

⁷ Philipus M. Hadjon, dkk., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2015, p.98–104.

⁸ Mardiasmo, *Akuntansi Sektor Publik*, Andi, Yogyakarta, 2018, p.45–52.

melainkan harus memenuhi standar minimum substansi agar dapat diawasi dan dipertanggungjawabkan.⁹ Penetapan nilai sewa diatur dalam Pasal 37 dan Pasal 38, yang mensyaratkan bahwa nilai sewa harus ditetapkan berdasarkan ketentuan yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan. Untuk luasan tertentu, penetapan nilai sewa harus menggunakan jasa penilai atau penilai publik. Ketentuan ini bertujuan menjaga kewajaran ekonomi serta mencegah penetapan nilai sewa yang merugikan kalurahan. Nilai sewa yang tidak ditetapkan secara objektif berpotensi menimbulkan kerugian keuangan bagi kalurahan sebagai pemilik hak pengelolaan.

Selain sewa, mekanisme kerja sama pemanfaatan diatur dalam Pasal 39 sampai dengan Pasal 45. Kerja sama pemanfaatan dilakukan melalui kontribusi tetap dan/atau pembagian hasil dengan jangka waktu paling lama dua puluh tahun dan dapat diperpanjang sesuai ketentuan. Skema ini umumnya digunakan untuk kegiatan yang memerlukan investasi lebih besar atau pembangunan fasilitas tertentu. Pelaksanaan kerja sama pemanfaatan wajib memenuhi prinsip sebagaimana diatur dalam Pasal 46 sampai dengan Pasal 52, termasuk prinsip transparansi, akuntabilitas, kepastian peruntukan, dan pelaporan berkala. Pembatasan peruntukan dan larangan penggunaan juga ditegaskan secara eksplisit.¹⁰ Pasal 9 ayat (3) melarang penggunaan Tanah Kalurahan sebagai tempat tinggal pribadi atau perorangan, termasuk villa, homestay, guest house, hotel, dan rumah toko, serta melarang kegiatan pertambangan dan pembangunan bangunan bawah tanah tertentu, kecuali untuk fungsi struktur atau utilitas yang diperbolehkan. Ketentuan ini menegaskan bahwa walaupun skema sewa atau kerja sama dimungkinkan, tidak semua jenis usaha atau pemanfaatan dapat dilakukan. Pelanggaran terhadap larangan peruntukan tetap dianggap sebagai penyimpangan, meskipun telah ada perjanjian. Pengendalian terhadap pelanggaran diatur dalam Pasal 65, yang menyatakan bahwa penggunaan Tanah Kalurahan tanpa izin merupakan pelanggaran dan dapat dikenai tindakan administratif.

⁹ *Ibid.*, p.60.

¹⁰ Agus Dwiyanto, *Mewujudkan Good Governance melalui Pelayanan Publik*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2006, p.25–30.

Sanksi administratif lebih lanjut diatur dalam Pasal 70, yang memungkinkan pemberian teguran, penghentian kegiatan, pembatalan perjanjian, hingga penertiban fisik atas penggunaan tanah yang tidak sesuai ketentuan. Ketentuan sanksi ini menunjukkan bahwa Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tidak hanya mengatur prosedur, tetapi juga menyediakan instrumen penegakan hukum administratif.

Pengaturan pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi pengguna lain dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan menunjukkan konstruksi norma yang berlapis dan cukup tegas, mulai dari persyaratan perizinan, pembatasan jangka waktu dan luasan, kewajiban pencantuman klausul minimum dalam perjanjian, penetapan nilai sewa berbasis penilaian yang objektif, pembatasan peruntukan, hingga pengawasan dan sanksi administratif. Rancangan pengaturan seperti ini menempatkan pemanfaatan oleh pihak lain sebagai tindakan hukum administratif yang harus selalu dapat dipertanggungjawabkan, bukan sekadar hubungan kontraktual biasa. Arah pengaturannya juga menegaskan perlindungan terhadap fungsi sosial dan fungsi fiskal Tanah Kas Kalurahan, sehingga pemanfaatan aset tetap terkendali, selaras dengan kepentingan publik, dan tidak bergeser menjadi instrumen kepentingan privat yang merugikan kalurahan.

2. Pengelolaan Tanah Kas Kalurahan bagi Pengguna Lain di Kabupaten Sleman

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan telah menegaskan bahwa pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan oleh pengguna lain harus tunduk pada pembatasan peruntukan, mekanisme perizinan, serta tata kelola yang akuntabel. Pengaturan tersebut menempatkan tanah kalurahan sebagai aset publik yang tidak hanya bernilai ekonomi, tetapi juga memiliki fungsi sosial dan fiskal bagi kalurahan.¹¹ Arah pengaturannya menunjukkan bahwa hubungan antara pemerintah kalurahan dan pengguna lain tidak dapat diperlakukan sebagai hubungan privat biasa, karena setiap tindakan pemanfaatan harus dapat ditelusuri dasar kewenangannya, tujuan penggunaannya, dan manfaatnya bagi masyarakat.

¹¹ Siti Nurhayati dan R. Adi Nugroho, *Pengelolaan Aset Desa dalam Perspektif Akuntabilitas dan Transparansi*, p.145–156

Praktik di Kabupaten Sleman memperlihatkan bahwa pelaksanaan norma tersebut masih menghadapi hambatan yang saling berkaitan. Kasus *mini soccer* di Kalurahan Maguwoharjo menunjukkan persoalan pada tahap legalitas pemanfaatan, yaitu penggunaan tanah kalurahan dan tanah pelungguh untuk kegiatan olahraga berbayar yang beroperasi sebagai usaha tanpa memenuhi izin yang dipersyaratkan. Permasalahan di atas dapat berkaitan langsung dengan ketentuan Pasal 33 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan yang mensyaratkan izin tertulis sebelum pemanfaatan oleh pengguna lain, serta Pasal 65 ayat (1) yang melarang penggunaan Tanah Kalurahan tanpa izin.¹² Kasus dugaan penyalahgunaan dana sewa Tanah Kas Desa di kawasan Maliboro City, Padukuhan Tambakbayan, Kalurahan Caturtunggal, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman memperlihatkan hambatan pada sisi akuntabilitas penerimaan, yaitu ketika hasil sewa yang semestinya menjadi pendapatan kalurahan tidak tertata secara tertib.¹³ Persoalan ini berkaitan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Keuangan Desa, khususnya Pasal 63 ayat (2) mengenai pencatatan penerimaan dalam buku kas umum dan Pasal 65 mengenai penyeteroran penerimaan ke rekening kas desa.

Hambatan struktural dalam pengelolaan Tanah Kas Kalurahan terutama terletak pada lemahnya kualitas data dan administrasi aset, kapasitas kelembagaan yang belum optimal, serta pengawasan yang belum efektif. Data bidang tanah belum selalu tersusun secara seragam dan mutakhir, sementara dokumen pendukung belum sepenuhnya mampu menggambarkan status hukum, batas, luasan, dan riwayat pemanfaatan secara akurat, sehingga berdampak pada ketidakjelasan objek, dasar izin, dan kepastian penguasaan.¹⁴ Pada saat yang sama, pembagian peran antar pihak dan penerapan standar operasional belum berjalan konsisten, sehingga prosedur perizinan, penyusunan perjanjian, penetapan nilai sewa, dan evaluasi berkala tak selalu dilaksanakan secara disiplin.

¹² Ahmad Yani dan Lilik Handayani, *Akuntabilitas Pengelolaan Keuangan Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2018*, p.67–78.

¹³ Budi Santoso, *Implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Tata Kelola Pemerintahan Desa*, p.412–425

¹⁴ Wawancara dengan Aris KHP Datu Dana Suyasa, Kabupaten Sleman, 15 November 2025.

Pengawasan sering berhenti pada pemeriksaan administratif formal tanpa menguji kesesuaian pemanfaatan dengan izin dan kontribusi yang seharusnya diterima kalurahan. Keterangan Aris KHP Datu Dana Suyasa di Kabupaten Sleman pada 15 November 2025 menguatkan bahwa kelemahan data aset, kapasitas kelembagaan, serta pengawasan dan akuntabilitas merupakan sumber utama ketidakpastian dan potensi sengketa dalam pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan oleh pengguna lain.¹⁵

Teori Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dari Ridwan H.R. memberi pijakan yang tepat untuk membaca persoalan tersebut, karena pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan pada dasarnya adalah penggunaan kewenangan publik yang harus tunduk pada asas legalitas, kecermatan, keterbukaan, kepastian hukum, tidak menyalahgunakan kewenangan, dan akuntabilitas. Teori ini menegaskan bahwa ukuran tertib atau tidaknya pengelolaan tidak cukup dinilai dari tersedianya peraturan, tetapi harus dilihat dari cara kewenangan dijalankan, alasan kebijakan disusun, dan sejauh mana tindakan pemerintah dapat diuji secara terbuka oleh masyarakat maupun oleh mekanisme pengawasan administrasi.¹⁶

Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam pengelolaan Tanah Kas Kalurahan menuntut pemerintah kalurahan mampu menunjukkan dasar kewenangan yang sah, prosedur yang tertib, dan pertimbangan kebijakan yang rasional dalam setiap penetapan pengguna lain. Keterbukaan informasi menjadi syarat penting agar publik mengetahui siapa pengguna tanah, untuk tujuan apa tanah dimanfaatkan, berapa jangka waktunya, dan apa kontribusinya bagi kalurahan. Ketertiban data aset menjadi syarat kecermatan, sedangkan ketepatan pencatatan penerimaan dan evaluasi berkala menjadi syarat akuntabilitas.¹⁷ Pelanggaran seperti pada kasus Maguwoharjo dan Tambakbayan memperlihatkan bahwa persoalan utama tidak hanya terletak pada dokumen pemanfaatan, tetapi pada kegagalan menerapkan asas-asas pemerintahan yang baik secara konsisten.¹⁸

¹⁵ *Ibid.*.

¹⁶ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi, Cetakan 14*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018, p.78.

¹⁷ *Ibid.*, p.80.

¹⁸ *Ibid.*, p.80.

Penguatan tata kelola Tanah Kas Kalurahan di Kabupaten Sleman perlu diarahkan pada tiga langkah utama, yaitu pembenahan basis data aset yang akurat dan terintegrasi, penyederhanaan prosedur yang tetap tegas dan sesuai ketentuan, serta penguatan pengawasan yang terhubung langsung dengan sistem penatausahaan keuangan kalurahan.¹⁹ Informasi mengenai pemanfaatan dan kerja sama perlu dipublikasikan secara berkala agar dapat diawasi oleh masyarakat. Penyediaan kanal pengaduan yang mudah diakses juga penting untuk mendeteksi penyimpangan secara dini. Perjanjian sewa atau kerja sama pemanfaatan tetap menjadi instrumen hukum yang mengikat para pihak, namun pelaksanaannya harus ditopang oleh izin yang sah, data yang presisi, evaluasi yang terukur, dan penegakan konsekuensi hukum secara konsisten apabila terjadi pelanggaran.²⁰

Pendekatan tersebut menempatkan pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan sebagai bagian dari pengelolaan aset publik yang menuntut kepastian hukum, transparansi, akuntabilitas, serta distribusi manfaat yang adil bagi masyarakat kalurahan.²¹ Berdasarkan pertimbangan tersebut, pengelolaan yang dapat dilakukan dirumuskan sebagai berikut:

a. Pengelolaan Penataan Data dan Administrasi Tanah Kas Kalurahan Berbasis Kepastian Objek

Pengolahan ini menempatkan penataan data dan administrasi sebagai pondasi pengelolaan Tanah Kas Kalurahan, karena kepastian tentang bidang tanah yang dikelola akan menentukan kuat tidaknya seluruh langkah berikutnya. Banyak persoalan pemanfaatan bermula dari hal yang tampak sederhana, seperti data luas yang tidak sama antar dokumen, uraian batas yang tidak lengkap, peta yang tidak tersedia, atau arsip yang tercecer. Ketika informasi dasar seperti itu tidak rapi, pemanfaatan berjalan di atas landasan yang rapuh dan mudah menimbulkan perbedaan tafsir. Kondisi tersebut bukan hanya mengganggu ketertiban administrasi, tetapi juga melemahkan posisi kalurahan saat harus menjelaskan dasar pemanfaatan, menilai kelayakan perpanjangan, atau mengambil tindakan penertiban.

¹⁹ Mardiasmo, *Akuntansi Sektor Publik*, p.45–48.

²⁰ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, p.212–218.

²¹ Agus Dwiyanto, *Mewujudkan Good Governance melalui Pelayanan Publik*, p.25–30.

- 1) Gambaran Pengolahan ini dimulai dari penyusunan register Tanah Kas Kalurahan per bidang yang dibuat seragam dan diperlakukan sebagai rujukan utama. Register memuat identitas bidang tanah, letak, luas, uraian batas, status dokumen, kondisi faktual lapangan, serta catatan pemanfaatan yang sedang berjalan. Setiap bidang diberi kode aset permanen yang dipakai pada seluruh dokumen agar tidak ada bidang yang tertukar atau tercatat ganda. Pola ini membuat setiap orang yang membaca register dapat memahami dengan cepat tanah mana yang dimaksud, siapa yang sedang memanfaatkan, dan dokumen apa yang sudah tersedia. Register juga harus diperlakukan sebagai dokumen hidup yang diperbarui secara berkala, misalnya melalui pengecekan lapangan dan pencocokan dokumen, sehingga tidak tertinggal dari keadaan nyata.
- 2) Penataan administrasi diperkuat dengan membangun paket dokumen objek yang melekat pada setiap pemanfaatan. Paket ini berisi peta atau sketsa batas yang mudah dipahami, foto kondisi lapangan, foto titik batas, serta berita acara pemeriksaan yang menjelaskan bahwa data administrasi sesuai dengan keadaan faktual.²² Paket dokumen tersebut disatukan sebagai lampiran dalam berkas pemanfaatan dan diletakkan bersama perjanjian pemanfaatan, sehingga objek yang dimanfaatkan tidak berhenti pada uraian teks, tetapi memiliki bukti yang dapat ditunjukkan. Lampiran objek seperti ini akan sangat membantu ketika terjadi klaim perluasan pemanfaatan, pergeseran batas, atau perbedaan penafsiran tentang bidang tanah yang dimaksud, karena rujuannya sudah tersedia sejak awal dan tidak disusun belakangan.
- 3) Arsip fisik dan digital kemudian ditata secara paralel agar jejak dokumen tidak mudah hilang. Setiap bidang tanah memiliki folder fisik dan folder digital yang strukturnya dibuat sama, misalnya berisi data aset, dokumen pemanfaatan, bukti kontribusi, catatan pengawasan,

²² Ika Kartika Sari, *Pengawasan Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta*, *Journal of Innovation Research and Knowledge*, Vol.4, No.11 (April 2025), p.1–6.

dan evaluasi tahunan.²³ Penamaan dokumen dibuat seragam supaya mudah dicari dan tidak bergantung pada kebiasaan orang tertentu. Penyimpanan yang rapi ini berfungsi sebagai alat pembuktian administratif, karena seluruh tahapan pengelolaan dapat dijelaskan kembali secara runtut. Ketika perangkat berganti, sistem tetap berjalan; ketika ada pemeriksaan, dokumen dapat ditampilkan; ketika ada sengketa, kronologi dapat disusun dengan basis bukti.

Pengolahan ini menjadi lebih kuat ketika tertib data dijadikan syarat untuk melangkah ke tahap pemanfaatan. Permohonan pemanfaatan tidak diproses sebelum register dan paket dokumen objek dinyatakan lengkap, sementara perpanjangan pemanfaatan tidak dilakukan sebelum data dan riwayat pemanfaatan diverifikasi ulang. Disiplin semacam ini menutup ruang bagi pemanfaatan yang berjalan hanya berdasarkan kebiasaan atau kedekatan, sekaligus mendorong semua pihak menghormati prosedur. Ketertiban data dan administrasi pada akhirnya tidak hanya menghasilkan dokumen yang rapi, tetapi membangun kepastian yang nyata, mengurangi risiko sengketa, dan memperkuat pertanggungjawaban pengelolaan Tanah Kas Kalurahan.

b. Pengolahan Tata Peran dan Prosedur Pemanfaatan Berbasis Wewenang

Pengolahan tata peran dan prosedur pemanfaatan berbasis wewenang diarahkan untuk memastikan pengelolaan Tanah Kas Kalurahan berjalan sebagai kerja kelembagaan yang tertib, bukan sebagai praktik yang bergantung pada kebiasaan atau figur tertentu.²⁴ Pemanfaatan aset publik selalu melibatkan rangkaian keputusan administratif, pengikatan perjanjian, pemantauan lapangan, serta pengelolaan penerimaan, sehingga tanpa pembagian tugas yang jelas dan alur kerja yang seragam, proses mudah melompat-lompat, dokumen tercecer, dan ukuran tanggung jawab menjadi kabur ketika muncul persoalan.

²³ Erizha Fitria Marshaliany, *Pengelolaan Aset Desa oleh Pemerintah Desa di Desa Utama Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis*, Hukum dan Keadilan, Vol.1, No.2 (Juni 2024), p.15–26.

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2014, p.97–99.

Standar kerja yang tegas juga dibutuhkan agar verifikasi dokumen tidak dilakukan seadanya dan perjanjian tidak disusun sekadar formalitas belaka, melainkan menjadi alat kontrol yang dapat dipakai untuk menilai kepatuhan, menagih kewajiban, dan melakukan penertiban.²⁵ Atas dasar itu, Pengolahan ini disusun dalam beberapa langkah yang saling berkaitan sebagai berikut :

1) Tata peran dan prosedur

Pengelolaan Tanah Kas Kalurahan membutuhkan struktur kerja yang jelas karena tanah ini merupakan aset publik yang tidak dapat dikelola dengan pola kebiasaan atau ketergantungan pada orang tertentu. Ketika kapasitas kelembagaan belum tertata, proses pemanfaatan sering berjalan tanpa pembagian peran yang tegas, pemeriksaan dokumen dilakukan sekadarnya, dan perjanjian disusun hanya untuk memenuhi formalitas. Keputusan pemanfaatan akhirnya sulit ditelusuri dasar pertimbangannya, sementara saat terjadi persoalan tanggung jawab menjadi tidak terang karena tidak ada pemisahan tugas dan tidak ada jejak proses yang tertib.

2) Penunjukan pengelola dan pembagian fungsi kerja

Pengolahan ini diawali dengan penunjukan tim kecil atau petugas pengelola Tanah Kas Kalurahan melalui Keputusan Lurah. Pembagian tugas dibuat sederhana dan mudah dijalankan, meliputi:

- a) fungsi verifikasi data dan dokumen objek.
- b) fungsi penyusunan berkas permohonan dan draft perjanjian.
- c) fungsi pencatatan kewajiban kontribusi atau sewa.
- d) fungsi monitoring lapangan.
- e) fungsi evaluasi pelaksanaan pemanfaatan.

Setiap fungsi memiliki penanggung jawab yang jelas agar pekerjaan tidak tumpang tindih dan tidak bergantung pada komunikasi lisan. Peran Bamuskal ditempatkan pada persetujuan prinsip dan pengawasan kinerja pemanfaatan, sehingga fungsi kontrol berjalan tanpa mengambil alih fungsi teknis pelaksanaan.

²⁵ Philipus M. Hadjon, dkk., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2011, p.129–131.

3) Penyusunan SOP pemanfaatan yang ringkas dan lengkap

Alur pemanfaatan dituangkan dalam SOP yang singkat tetapi memuat seluruh tahapan penting agar perangkat kalurahan memiliki pedoman yang sama dari awal sampai akhir. SOP memuat urutan: pengajuan permohonan, verifikasi objek dan kelengkapan dokumen, penilaian rencana pemanfaatan, penyusunan perjanjian, penandatanganan, pencatatan kewajiban kontribusi atau sewa, pengawasan pelaksanaan, serta evaluasi perpanjangan atau pengakhiran. Setiap tahap disertai daftar pemeriksaan dokumen yang wajib tersedia dan penanggung jawab pemeriksaan, sehingga kualitas proses dapat dijaga meskipun terjadi pergantian personel dan dapat ditelusuri ketika diperlukan.

4) Standarisasi perjanjian pemanfaatan

Perjanjian pemanfaatan distandarkan melalui format baku agar mutu substansi tidak berubah ubah antar kasus. Format baku memuat identitas para pihak, objek beserta lampiran objek, tujuan dan batas pemanfaatan, jangka waktu, kewajiban kontribusi atau sewa, kewajiban pemeliharaan, larangan pengalihan, hak pemeriksaan, kewajiban pelaporan, ketentuan penyelesaian perselisihan, serta klausul pengakhiran dan pemulihan. Bagian tertentu tetap dapat disesuaikan dengan karakter pemanfaatan, tetapi kerangka pokoknya dijaga sama agar kewajiban pemanfaat jelas sejak awal dan ukuran kepatuhan tidak berubah ubah.

5) Pembiasaan dokumentasi proses dan keputusan

Setiap tahapan dibuktikan melalui dokumen tertulis, antara lain berita acara verifikasi, catatan monitoring lapangan, hasil evaluasi, serta rekomendasi tertulis untuk perpanjangan atau penghentian. Dokumen tersebut disimpan dalam arsip bidang tanah agar seluruh proses dapat ditelusuri kembali secara runtut. Dokumentasi ini penting karena keputusan pemanfaatan tidak cukup hanya benar, tetapi harus dapat dijelaskan dasar dan jalannya proses. Ketertiban dokumentasi akan membuat pengelolaan Tanah Kas Kalurahan lebih stabil, mudah diperiksa, dan kuat untuk dipertanggungjawabkan.

c. Pengolahan Pengawasan Berkala dan Akuntabilitas Pemanfaatan Berbasis Bukti

Pengolahan pengawasan berkala dan akuntabilitas pemanfaatan berbasis bukti menempatkan pengawasan sebagai bagian rutin dari siklus pengelolaan Tanah Kas Kalurahan. Pengawasan yang lemah membuat penyimpangan berkembang tanpa terdeteksi, misalnya perubahan peruntukan, perluasan batas pemanfaatan, pengalihan tanpa persetujuan, atau kontribusi yang tidak tertib.²⁶ Penertiban menjadi sulit ketika koreksi baru dilakukan setelah waktu lama karena bukti tidak lengkap dan catatan proses tidak tersedia. Pendekatan berbasis bukti dirancang untuk menempatkan pengawasan sebagai proses yang terdokumentasi secara sistematis, di mana setiap kegiatan pemeriksaan tidak berhenti pada pengamatan semata, melainkan menghasilkan catatan tertulis dan dokumentasi yang dapat ditelusuri serta diuji, sehingga tindakan korektif mempunyai dasar yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

1) Penjadwalan pengawasan berbasis risiko

Pengawasan dimulai dengan penetapan jadwal pemeriksaan lapangan yang dibedakan menurut tingkat risiko pemanfaatan. Pemanfaatan komersial, pemanfaatan berintensitas tinggi, atau pemanfaatan yang melibatkan bangunan diperiksa lebih sering. Pemanfaatan sederhana tetap diperiksa secara periodik. Penjadwalan berbasis risiko membuat pengawasan terarah, efisien, dan memberi prioritas pada bidang yang paling rentan menimbulkan penyimpangan.

2) Indikator pemeriksaan yang seragam dan terukur

Setiap pemeriksaan menggunakan indikator yang sama agar hasilnya dapat dibandingkan dari waktu ke waktu. Indikator minimal meliputi: kesesuaian peruntukan, kesesuaian batas pemanfaatan, kondisi fisik bidang dan bangunan, kepatuhan kewajiban kontribusi atau sewa, pemenuhan kewajiban pelaporan, serta kepatuhan terhadap larangan pengalihan. Indikator yang seragam menghindari penilaian subjektif dan memudahkan penetapan status patuh, perlu perbaikan, atau melanggar.

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2011, p.42–45.

3) Berita acara dan dokumentasi lapangan sebagai bukti pengawasan

Hasil pemeriksaan dituangkan dalam berita acara singkat yang memuat tanggal, lokasi, pihak yang hadir, temuan, dan rekomendasi tindak lanjut. Berita acara dilampiri foto kondisi lapangan, foto titik batas, serta catatan perubahan bila ditemukan deviasi. Seluruh dokumen dimasukkan ke arsip bidang tanah. Mekanisme ini memastikan pengawasan tidak berhenti pada “pemantauan”, tetapi meninggalkan bukti yang dapat diuji apabila terjadi keberatan publik, pemeriksaan internal, atau sengketa.²⁷

4) Akuntabilitas kontribusi melalui pencatatan terhubung dengan register aset

Akuntabilitas penerimaan dibangun melalui pencatatan kontribusi atau sewa yang terhubung dengan register aset. Setiap pembayaran dicatat berdasarkan kode bidang tanah, periode kewajiban, jumlah, bukti pembayaran, serta status lunas atau belum. Rekap penerimaan disusun berkala dan dicocokkan dengan daftar pemanfaat aktif untuk mendeteksi tunggakan dan ketidaksesuaian sejak dini. Pola ini menjadikan penerimaan dapat ditelusuri, dapat direkonsiliasi, dan dapat diperiksa secara administratif.

5) Tindak lanjut pelanggaran yang bertahap dan konsisten

Tindak lanjut disusun bertingkat agar penertiban berjalan konsisten dan tidak menimbulkan perlakuan berbeda pada kasus yang sejenis. Urutannya: teguran tertulis, perintah perbaikan dengan batas waktu, penghentian sementara, dan penghentian pemanfaatan apabila pelanggaran tidak diperbaiki. Setiap tindakan harus merujuk pada bukti dari berita acara pemeriksaan dan catatan kewajiban kontribusi. Keputusan tindak lanjut dibuat tertulis dan disimpan dalam arsip bidang tanah agar jalannya penertiban dapat dilacak dan dipertanggungjawabkan.²⁸

²⁷ Jimly Asshiddiqie, *Negara Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, p.112–114.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, p.60–63.

Evaluasi tahunan digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan apakah pemanfaatan diteruskan atau diakhiri. Pemanfaat yang tertib dan konsisten memenuhi kewajiban dinilai layak untuk berlanjut, sedangkan pemanfaat yang berulang kali melanggar ditangani melalui langkah korektif yang lebih tegas. Pola ini membuat pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan tidak berjalan otomatis hanya karena “sudah berlangsung lama”, tetapi selalu bergantung pada rekam jejak kepatuhan. Dengan pengawasan berkala, pencatatan yang rapi, tindak lanjut yang konsisten, dan evaluasi yang rutin, akuntabilitas pemanfaatan menjadi lebih mudah dijalankan, lebih mudah dipahami oleh pembaca, dan lebih kuat untuk dipertanggungjawabkan. Pengolahan optimalisasi Tanah Kas Kalurahan diawali dengan pembenahan data dan administrasi aset agar objek tanah pasti, mudah ditelusuri, serta tidak menimbulkan tafsir ganda. Langkahnya berupa penyusunan register per bidang dengan format seragam dan kode aset permanen, lalu diisi informasi inti seperti lokasi, luas, uraian batas, status dokumen, kondisi lapangan, serta riwayat pemanfaatan. Pembaruan dilakukan berkala melalui pengecekan lapangan dan pencocokan dokumen, sehingga catatan administrasi selalu selaras dengan keadaan aktual. Setiap pemanfaatan dilengkapi paket dokumen objek yang melekat pada berkas, meliputi peta atau sketsa batas, foto lapangan dan titik batas, serta berita acara pemeriksaan sebagai bukti kesesuaian data. Arsip fisik dan digital ditata paralel perbidang untuk menjaga jejak dokumen tetap utuh ketika terjadi pergantian perangkat maupun saat diperlukan pembuktian.

Penguatan kelembagaan dan pengawasan dilakukan melalui alur kerja yang dapat diulang dan terdokumentasi. Petugas atau tim pengelola ditetapkan dengan pembagian tugas yang jelas mulai dari verifikasi berkas, penyusunan dokumen, pencatatan kontribusi, pemantauan lapangan, hingga evaluasi. SOP pemanfaatan dibuat ringkas namun lengkap, dilengkapi *checklist* pada tiap tahap agar proses tidak bergantung pada kebiasaan. Perjanjian digunakan dengan format baku yang memuat pihak, objek beserta lampiran, tujuan dan batas pemanfaatan, jangka waktu, kewajiban kontribusi, pemeliharaan, larangan pengalihan, hak pemeriksaan, kewajiban pelaporan, serta ketentuan pengakhiran dan pemulihan.

Pemeriksaan lapangan dijadwalkan berbasis risiko dengan indikator konkret, hasilnya dituangkan dalam berita acara dan foto, lalu disimpan pada arsip bidang. Rekap kontribusi dihubungkan ke register aset untuk mendeteksi tunggakan lebih cepat, sedangkan penertiban berjalan bertahap melalui teguran tertulis, perintah perbaikan, penghentian sementara, hingga penghentian pemanfaatan jika pelanggaran tidak diperbaiki, sehingga pengelolaan lebih konsisten dan dapat dipertanggungjawabkan.

C. PENUTUP

1. Pengaturan pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan bagi pengguna lain dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan telah membentuk sistem pengaturan hukum administratif yang masih kurang kuat. Peraturan ini menegaskan bahwa Tanah Kas Kalurahan merupakan aset publik kalurahan yang tetap berada dalam penguasaan Pemerintah Kalurahan dan hanya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan nonpertanian melalui sewa atau kerja sama pemanfaatan. Pengaturannya meliputi persyaratan izin, pembatasan jangka waktu dan luasan, standar isi perjanjian, penetapan nilai sewa secara objektif, pembatasan peruntukan, serta pengawasan dan sanksi administratif. Susunan pengaturan tersebut menunjukkan bahwa pemanfaatan oleh pengguna lain bukan hubungan privat biasa, melainkan tindakan hukum administratif yang harus tunduk pada prinsip legalitas, kepastian hukum, akuntabilitas, serta perlindungan fungsi sosial dan fungsi fiskal Tanah Kas Kalurahan.
2. Pelaksanaan pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan oleh pengguna lain di Kabupaten Sleman belum sepenuhnya selaras dengan ketentuan normatif, sebagaimana tampak pada persoalan legalitas izin dalam kasus *mini soccer* di Kalurahan Maguwoharjo dan persoalan akuntabilitas penerimaan sewa dalam kasus di kawasan Maliboro City, Kalurahan Caturtunggal. Hambatan utamanya berada pada kualitas data dan administrasi aset yang belum tertib, kapasitas kelembagaan dan tata peran yang belum konsisten, serta pengawasan dan akuntabilitas yang masih cenderung formal administratif.

Ditinjau melalui Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik menurut Ridwan H.R., keadaan ini menunjukkan bahwa efektivitas pengelolaan tidak hanya ditentukan oleh adanya peraturan, tetapi juga oleh cara kewenangan dijalankan secara cermat, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan. Penguatan pengelolaan perlu diarahkan pada pembenahan data aset, standardisasi prosedur dan perjanjian, pengawasan berbasis bukti, serta penegakan sanksi yang konsisten agar pemanfaatan Tanah Kas Kalurahan lebih tertib, transparan, dan memberi manfaat nyata bagi masyarakat.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Asshiddiqie, Jimly. 2018. *Negara Hukum Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Badruzaman, Mariam Darus. 2011. *Aneka Hukum Bisnis*. (Bandung: Alumni).
- Dwiyanto, Agus. 2006. *Mewujudkan Good Governance melalui Pelayanan Publik*. (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press).
- Hadjon, Philipus M., dkk.. 2015. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press).
- Harahap, M. Yahya. 2016. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- HR, Ridwan. 2018. *Hukum Administrasi Negara, Edisi Revisi, Cetakan 14*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Mardiasmo. 2018. *Akuntansi Sektor Publik*. (Yogyakarta: Andi).
- Mertokusumo, Sudikno. 2014. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka).

Publikasi

- Marshaliany, Erizha Fitria. *Pengelolaan Aset Desa oleh Pemerintah Desa di Desa Utama Kecamatan Cijeungjing Kabupaten Ciamis*. Hukum dan Keadilan. Vol.1. No.2 (Juni 2024).
- Nurhayati, Siti dan R. Adi Nugroho. *Pengelolaan Aset Desa dalam Perspektif Akuntabilitas dan Transparansi*. Jurnal Akuntansi dan Keuangan Publik. Vol.8. No.2 (Juli 2021).
- Santoso, Budi. *Implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Tata Kelola Pemerintahan Desa*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.51. No3 (Juli-September 2021).
- Sari, Ika Kartika. *Pengawasan Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta*. Journal of Innovation Research and Knowledge. Vol.4. No.11 (April 2025).
- Yani, Ahmad dan Lilik Handayani. *Akuntabilitas Pengelolaan Keuangan Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2018*. Jurnal Ilmu Pemerintahan. Vol.10. No.1 (Januari 2022).

Website

- Harian Jogja. *Malioboro City Diduga Langgar Tanah Kas Desa, Lurah Ikut Teken Surat Sewa Rp478 Juta per Tahun*. diakses dari <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/06/21/510/1139395/malioboro-city-diduga-langgar-tanah-kas-desa-lurah-ikut-teken-surat-sewa-rp478-juta-per-tahun>. diakses pada 20 Februari 2026.
- Suarajogja.id. *Beroperasi Tanpa Izin di Atas Tanah Kas Desa, Lapangan Mini Soccer hingga Restoran di Maguwoharjo Disegel Sementara*. diakses dari <https://jogja.suara.com/read/2023/06/22/171207/beroperasi-tanpa-izin-di-atas-tanah-kas-desa-lapangan-mini-soccer-hingga-restoran-di-maguwoharjo-disegel-sementara>. diakses pada 20 Februari 2026.

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang
Pemanfaatan Tanah Kalurahan.

