

**PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA
DI KECAMATAN SENTOLO KABUPATEN KULON PROGO
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Oleh:

CAHYANI TRI IKAWATI
NIM. 9650983

INTISARI

Meningkatnya intensitas pembangunan menjadikan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, padahal luas tanah yang tersedia relatif tetap. Dengan peningkatan tersebut maka keberaaan tanah kas desa perlu dipertahankan untuk kesejahteraan masyarakat desa.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

- 1). Cara pengelolaan tanah kas desa menurut hukum tanah.
- 2). Upaya pemerintah desa di wilayah Kecamatan Sentolo dalam memanfaatkan tanah-tanah kas.
- 3). Manfaat penggunaan tanah kas desa terhadap pendapatan asli desa di wilayah Kecamatan Sentolo.

Metode yang digunakan penyusun dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, dengan teknik analisis tabulasi.

Pengelolaan tanah kas desa dilaksanakan dengan sistem sewa dan dalam memanfaatkan tanah-tanah kas desa tersebut pemerintah desa mengusahakannya untuk tanah pertanian dan non pertanian. Untuk tanah pertanian tanah kas desa sebagian besar disewakan kepada badan hukum dalam hal ini Pabrik Gula Madukismo dan sebagian kecil disewa oleh penduduk . Untuk tanah kas desa non pertanian pemanfaatannya sebagiab besar untuk fasilitas umum dan sebagian kecil disewakan untuk perkantoran.

Berdasar analisis tabulasi didapatkan kesimpulan:

1. Perjanjian sewa bagi perorangan maupun badan hukum masih berupa akta bawah tanah dan belum berupa akta otentik yang dibuat oleh notaris. Dan pengelolaan tanah kas desa di wilayah Kecamatan Sentolo belum sepenuhnya sesuai dengan hukum tanah karena tanah kas desa belum disertipikatakan.
2. Bentuk pemanfaatan tanah-tanah kas desa oleh desa-desa di wilayah Kecamatan Sentolo diupayakan dalam dua kelompok yaitu untuk tanah pertanian dengan cara sewa serta tanah non pertanian yang sebagian disewakan dan sebagian kecil untuk fasilitas umum.
3. Manfaat yang diperoleh dari penggunaan tanah kas desa antara lain yaitu untuk menambah perolehan pendapatan asli desa.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan.....	5
C. Perumusan Masalah.....	6
D. Pembatasan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian.....	7
2. kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Telaah Pustaka	8
1. Pengertian Tanah.....	8
2. Penggunaan, Pemanfaatan dan Pemeliharaan Tanah.....	9
3. Pengertian Desa dan Tanah Kas Desa	11

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Sentolo Menurut Hukum Tanah	40
B. Upaya Pemerintah Desa dalam Memanfaatkan Tanah-tanah Kas Desa	47
C. Manfaat Penggunaan Tanah Kas Desa terhadap Kontribusi Pendapatan Asli Desa	49
1. Manfaat yang Diperoleh terhadap Pendapatan dari Tanah Kas Desa	49
2. Manfaat yang Diperoleh terhadap Pajak Bumi dan Bangunan	51
3. Manfaat yang Diperoleh terhadap Pendapatan Asli Desa	53

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	58
B. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Peningkatan pembangunan pada era globalisasi sangat pesat, hal ini ditandai dengan semakin cepatnya arus informasi dan transportasi. Meningkatnya intensitas pembangunan tersebut menjadikan kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula, padahal luas tanah yang tersedia relatif tetap. Semakin tingginya permintaan akan tanah tersebut mengakibatkan harga tanah semakin mahal, terlebih di daerah perkotaan, sehingga mendorong berbagai pihak yang membutuhkan mencari tanah di pinggiran kota bahkan sampai ke pelosok perdesaan. ✓

Peningkatan kebutuhan akan tanah yang semakin tinggi juga mengakibatkan timbulnya beberapa masalah yang berkaitan dengan pemilikan dan penggunaan tanah, antara lain:

1. Tumpang tindih peruntukan/kebutuhan tanah, kegiatan antar sektor, antara sektor dengan masyarakat dan antara masyarakat dengan masyarakat;
2. Perubahan penggunaan tanah meningkat;
3. Penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan potensi/kemampuan tanah;

tanah, kemerosotan produktifitas tanah, tanah longsor, banjir dan lain-lain;

5. Luas pemilikan tanah yang semakin sempit di bawah minimum semakin banyak;
6. Meningkatnya harga tanah;
7. Penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan yang berkaitan dengan harga tanah dan pembebasan tanah sering menimbulkan keresahan.

Pembangunan yang dilaksanakan baik oleh pemerintah pusat, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota, investor maupun masyarakat dalam mencari tanah sebagai tempat pelaksanaan kegiatan pembangunan, bermuara pada tingkat administrasi desa. Sehingga dalam pembangunan tersebut harus mampu membuat satu kesatuan bahasa antara perencana, perumus ketetapan, pelaksana maupun masyarakat sebagai pemilik tanah, meskipun tingkat kepentingannya berbeda.

Efektifitas penerapan rencana tata ruang dan penggunaan tanah belum menjangkau desa sehingga Catur Tertib Pertanahan belum tercipta. Hal tersebut mengakibatkan sering timbul permasalahan-permasalahan mengenai tanah. Oleh karena itu pemerintah perlu mengeluarkan kebijakan-kebijakan pembangunan

perundangan yang berlaku. Agar pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan harapan rakyat.

Kebijakan pembangunan pada hakekatnya harus benar-benar untuk pemerataan pembangunan, tanpa harus menimbulkan permasalahan yang meresahkan masyarakat. Sehingga akan terlihat bahwa bukan rakyat untuk pembangunan tetapi pembangunan oleh rakyat dan untuk rakyat. Oleh karena itu pelaksanaan pembangunan harus berorientasi dan bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan mutu dan kondisi masyarakat, menyediakan fasilitas-fasilitas umum dan memperbaiki kesejahteraan hidup para warganya. Sedangkan kebijakan pertanahan seperti yang diamanatkan dalam Pasal 33 UUD 1945, untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dapat dilihat dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) bahwa pengaturan, pemilikan dan penggunaan tanah dikuasai oleh negara. Dalam Penjelasan Umum diktum A romawi II angka 1 UUPA, dikatakan bahwa hak bangsa merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan paling atas yaitu pada lingkaran yang mengenai seluruh Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Wewenang yang diberikan pada negara untuk menguasai tanah, bukan berarti negara memiliki tanah akan tetapi merupakan

tingkatan tertinggi, sebagaimana Pasal 2 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa negara berwenang untuk:

1. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Keberadaan tanah kas desa diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa, dan pelaksanaannya telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya.

Bagi pemerintah desa, keberadaan tanah kas desa sangat penting, sehingga dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 Pasal 9 ayat (1) disebutkan bahwa tanah kas desa dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain, kecuali dipertukarkan untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan keputusan desa. Selanjutnya dalam Pasal 9 ayat (2) disebutkan bahwa keputusan desa tersebut dilakukan pengesahan oleh bupati dengan persyaratan apabila desa tersebut telah memperoleh:

1. Ganti tanah yang senilai dengan tanah yang dilepaskan;

3. Ijin tertulis dari gubernur,

Penelitian akan dilaksanakan di Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, dengan alasan bahwa wilayah Kecamatan Sentolo berada pada rute jalur selatan Pulau Jawa sehingga kebutuhan akan tanah semakin meningkat termasuk terhadap tanah kas desa. Oleh karena itu tanah kas desa perlu mendapat perhatian agar keberadaannya dapat dipertahankan untuk kesejahteraan masyarakat, khususnya masyarakat desa.

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982, bahwa keberadaan tanah-tanah kas desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa, tetap harus dipertahankan. Maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian yang disusun sebagai skripsi dengan judul: "PENGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA DI KECAMATAN SENTOLO KABUPATEN KULON PROGO PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA"

B. Permasalahan

Berdasar latar belakang di atas, kajian mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang dilakukan, diharapkan dapat memberi masukan tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa kepada pemerintah daerah, khususnya pemerintah desa.

mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Permintaan tanah yang tinggi dan terbatasnya luas tanah yang tersedia, juga mengancam keberadaan tanah kas desa. Oleh karena itu tanah kas desa perlu mendapat perhatian khusus agar penggunaan dan pemanfaatannya dapat dipertahankan dan ditingkatkan sehingga dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, terutama masyarakat desa.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penyusun membuat perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana cara pengelolaan tanah kas desa di Kecamatan Sentolo ditinjau menurut hukum tanah?
2. Bagaimana upaya pemerintah desa di Kecamatan Sentolo dalam memanfaatkan tanah-tanah kas desa?
3. Apa manfaat penggunaan tanah kas desa terhadap pendapatan asli desa di Kecamatan Sentolo?

D. Pembatasan Masalah

Untuk mempertajam penelitian, maka penyusun akan membatasi masalah baik dari segi materi maupun waktu penelitian.

Materi yang akan dibahas penyusun adalah tanah kas desa di Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo dengan alasan bahwa

Kecamatan Sentolo berada pada jalur selatan Pulau Jawa, dalam

tahun 1999 dan sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999, karena undang-undang tersebut belum dilaksanakan.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a) Untuk mengetahui cara pengelolaan tanah kas desa di Kecamatan Sentolo menurut hukum tanah.
- b) Untuk mengetahui upaya pemerintah desa di Kecamatan Sentolo dalam memanfaatkan tanah-tanah kas.
- c) Untuk mengetahui manfaat penggunaan tanah kas desa terhadap pendapatan asli desa di Kecamatan Sentolo.

2. Kegunaan Penelitian

- a) Dapat memberi manfaat, masukan-masukan bagi pemerintah daerah, pemerintah desa, dan masyarakat dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah kas desa.
- b) Untuk memperkaya perbendaharaan kajian di bidang pertanahan, khususnya dalam hal pengurusan mengenai tanah kas desa.
- c) Dapat memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian yang telah penyusun sajikan pada bab-bab terdahulu dan dengan memperhatikan permasalahan serta anggapan dasar, maka penyusun akan membuat suatu kesimpulan dan saran.

A. Kesimpulan

1. Pengelolaan tanah kas desa di Kecamatan Sentolo sudah sesuai dengan kebijakan Departemen Dalam Negeri tetapi belum sepenuhnya sesuai dengan hukum tanah karena tanah kas desa belum memiliki bukti hak atas tanah.
2. Bentuk pemanfaatan tanah-tanah kas desa oleh desa-desa di Kecamatan Sentolo diupayakan dalam dua kelompok yaitu untuk tanah pertanian dengan sistem sewa serta tanah non pertanian yang sebagian disewakan dan sebagian untuk fasilitas umum.
3. Perolehan kontribusi pendapatan desa dari sektor pendapatan tanah kas desa terhadap pendapatan asli desa rata-rata sebesar 21,38% per tahun. Oleh karena itu keberadaan tanah kas desa sangat berperan terhadap kelangsungan pemerintahan dan pembangunan desa.

B. Saran

1. a. Agar desa meningkatkan status hukum tanah kas desa dengan cara mensertipikatkan tanah kas desa supaya penguasaan tanah kas desa mempunyai kekuatan hukum sesuai hukum tanah dan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari, dalam hal ini jenis hak atas tanahnya adalah hak pakai.
 - b. Upaya untuk meningkatkan kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 3 ayat (1).
 - c. Untuk pemerintah desa agar lebih meningkatkan efisiensi dalam prosedur sewa dan lebih transparan dalam pelaksanaannya yaitu dengan cara membuat pengumuman lelang sewa tanah kas desa dibuat dalam bentuk brosur/pamflet yang berisi syarat, prosedur dan waktu pelaksanaan serta disebar/ditempelkan di tiap dusun. Sehingga semua warga desa akan mengetahui adanya lelang tanah kas desa.
2. Sebaiknya pemanfaatan tanah-tanah kas desa dibuat lebih

bengkel, toko dan sebagainya. Hal ini untuk lebih meningkatkan manfaat dari tanah kas desa di samping itu harga sewa untuk usaha juga lebih tinggi dibanding untuk tanah pertanian.

3. Desa diharapkan lebih dapat mengoptimalkan penggunaan tanah kas desa karena keberadaan tanah kas desa berperan dalam menambah kontribusi pendapatan asli desa.

DAFTAR PUSTAKA

- rikunto, Suharsimi. (1998), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, Cetakan Kesebelas, Edisi Revisi IV, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- arsono, Boedi. (1995), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Ketujuh, Jakarta: Djambatan.
- arsono, Boedi. (1996), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Hukum Tanah Indonesia, Cetakan Ketujuh, Jakarta: Djambatan.
- asir, Moh. (1988), *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- oerwadarminto. (1976), *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: PN Balai Pustaka.
- andy, I Made. (1995), *Tanah, Muka Bumi, UUPA 1960-1995*, Jakarta: PT. Indograph Bhakti-FMIPA-Ull.
- ingarimbun, Masri dan Effeandi, Sofyan. (1989), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta: LP3S.
- oemadi, Herutomo. (1997), *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Yogyakarta.
- ondronegoro, Sediono M.P. dan Wiradi, Gunawan. (1984), *Dua Abad Pengurusan Tanah, Pola Penguasaan Tanah Pertanian di Jawa dari Masa ke Masa*, Jakarta: PT: Gramedia.
- ekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (1997), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- ndang Undang Dasar Tahun 1945.
- ndang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*
- ndang Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang *Pemerintahan Desa*.
- eraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1981 tentang *Pembentukan Lembaga Masyarakat Desa*.
- eraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1981 tentang *Keputusan Desa*.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 tentang *Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya*.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1992 tentang *Perubahan Status Tanah Bengkok dan yang Sejenis menjadi Tanah Kas Desa*.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang *Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa*.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. (1994), *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: PN Balai Pustaka.