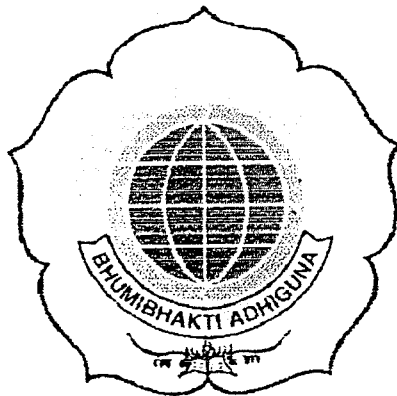


**PELAKSANAAN TUKAR MENUKAR
TANAH BENGKOK DENGAN TANAH YASAN
DALAM RANGKA PROYEK PEMBANGUNAN
DI KABUPATEN KENDAL
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan

Jurusan Perpetaan



Oleh :

USMAN DARIMI
NIM . 9651135

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

INTISARI

Dewasa ini kebutuhan akan tanah untuk proyek pembangunan semakin meningkat. Kondisi ini menyebabkan adanya kecenderungan untuk menggunakan tanah-tanah bengkok sebagai lokasi proyek pembangunan, padahal tanah-tanah bengkok tersebut berlokasi strategis atau tingkat produktifitas tanahnya tinggi dan merupakan sumber pendapatan bagi aparat desa. Tanah bengkok dan tanah kas desa lainnya merupakan pendukung untuk memperlancar kegiatan di desa.

Sebagai upaya yang ditempuh agar proyek pembangunan tetap berjalan sedangkan tanah-tanah bengkok tetap lestari dan aman adalah dengan pelaksanaan tukar menukar antara tanah bengkok dengan tanah yasan. Tanah yasan sebagai tanah pengganti disyaratkan harus senilai dengan tanah bengkok. Awal dari kegiatan tukar menukar tersebut yaitu dibuatnya keputusan desa hasil musyawarah desa, yang kemudian harus mendapat persetujuan tertulis dari Gubernur Jawa Tengah dan mendapat pengesahan dari Bupati Kendal. Setelah mendapat pengesahan dari Bupati Kendal baru tukar menukar dan kegiatan pembangunan dapat dilaksanakan.

Dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pengambilan sampel secara acak (random sampling). Desa yang diambil sebagai sampel adalah desa-desa yang terjadi kegiatan tukar menukar tanah yasan dengan tanah bengkok mulai tahun 1991 sampai tahun 1998. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan tukar menukar dan kegiatan pembangunan dilaksanakan mendahului pengesahan dari Bupati Kendal.

Faktor pendorongnya adalah tanah pengganti yang lebih luas atau kelas tanah yang lebih baik serta semakin mendesaknya kebutuhan fasilitas untuk masing-masing desa maupun masyarakat setempat dalam menunjang kegiatan sehari-hari. Sedangkan faktor penghambatnya adalah prosedur yang lama baik di tingkat kabupaten maupun provinsi serta kurang lengkapnya persyaratan yang diajukan oleh pihak desa mengingat pelaksanaannya sudah dilakukan jauh sebelum pengajuan ke bupati.

Dampak positif bagi aparat desa adalah semakin meningkatnya penghasilan karena mendapat tanah pengganti yang lebih luas dan produktivitasnya lebih baik. Sedangkan dampak negatifnya adalah kurang tertibnya administrasi di desa yang dapat memperlambat proses pengurusan pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Batasan Masalah	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat	7
2. Hak Atas Tanah Menurut UUPA	15
3. Status Tanah Bengkulu dan Tanah Yasan dalam UUPA	21
B. Kerangka Pemikiran	27
C. Hipotesis	29

C. Metode Pengumpulan Data	32
D. Analisis Data	32
 BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	33
A. Letak Wilayah dan Adminstrasi	33
B. Keadaan Penduduk	34
1. Jumlah Penduduk	35
2. Komposisi Penduduk Menurut Profesi	35
3. Tingkat Pendidikan Kepala Desa/ Kelurahan	36
 BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Tanah-Tanah Desa	37
1. Keadaan Tanah-tanah Desa	37
2. Status Hak Atas Tanah	38
3. Pengurusan dan Penggunaan Tanah Bengkok	40
B. Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah Bengkok Dengan Tanah Yasan	44
C. Faktor Penghambat dan Pendorong Dalam Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah Bengkulu dengan Tanah Yasan....	69
1. Faktor Penghambat	69
2. Faktor Pendorong	74
D. Dampak Terhadap Penyelenggaraan Urusan Rumah Tangga Desa	74
 BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN	77
A. Kesimpulan	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dewasa ini telah terjadi bentuk-bentuk pemilikan atau penguasaan dan penggunaan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau dikenal dengan singkatan resminya UUPA. Bentuk-bentuk tersebut adalah:

Menurut kenyataannya selama ini banyak kalangan dalam masyarakat kita: pribadi, lembaga/instansi swasta maupun pemerintah menguasai tanah tanpa alas hak yang sesuai dengan ketentuan. Seperti misalnya melampaui batas luas maksimum, tanah terlantar, pemilikan secara berkedok, jual beli atau peralihan hak diluar prosedur yang berlaku dan jenis atau bentuk-bentuk penguasaan yang tidak jelas lainnya. (Dirjen PPG Deppen dan Dirjen Agraria Depdagri, 1986, hal:14).

Gejala negatif tersebut di atas juga menunjukkan administrasi pertanahan yang kurang tertib dewasa ini. Pernyataan ini tidaklah berlebihan karena Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengungkapkan hal tersebut :

Administrasi pertanahan pada umumnya belum tertib, kecepatan mutasi penguasaan tanah belum sepenuhnya didukung dengan tertib administrasi. Disamping itu dokumen pertanahan masih belum terpelihara dengan rapi baik dokumen yang berkaitan dengan pembayaran pajak bumi dan bangunan. (Menteri Negara Agraria/Ka BPN, 1994, hal:20).

Dengan kondisi pertanahan seperti diuraikan di atas yang menyangkut terjadinya benturan kepentingan-

penguasaan dan penggunaan tanah, menjadikan masalah yang menyangkut tanah akan selalu muncul dan bertambah rumit. Apalagi dalam tahun-tahun yang akan datang sebagai akibat meningkatnya pembangunan yang akan selalu diiringi dengan peningkatan kebutuhan akan tanah, sementara tanah bersifat tetap bahkan tanah yang langsung dapat dikuasai atau dimanfaatkan semakin terbatas, sehingga dirasakan harganya pun semakin mahal dan sulit dicari. Kondisi ini merupakan salah satu sebab dimana di beberapa daerah disinyalir adanya kecenderungan untuk menggunakan tanah-tanah bengkok sebagai lokasi proyek pembangunan, padahal tanah-tanah bengkok tersebut berlokasi strategis atau tingkat produktifitas tanahnya tinggi. Keadaan yang demikian dapat diketahui dari asal usul keberadaan tanah sebagai imbalan jabatan dalam tugas-tugas untuk menyelenggarakan tata kehidupan dari masyarakat hukum adat yang meliputi:

- a. Tindakan mengenai urusan tanah berhubung dengan adanya pertalian yang erat antara tanah dan persekutuan (golongan manusia) yang menguasai tanah itu,
- b. Menyelenggarakan hukum sebagai usaha untuk mencegah adanya pelanggaran hukum (preventieverecht zorg) supaya hukum dapat berjalan semestinya,
- c. Menyelenggarakan hukum sebagai pembedahan hukum setelah hukum itu dilanggar (repressieve recht zorg). (Soepomo, 1996, hal:62).

Mengingat tugas-tugas yang begitu berat yang harus diemban oleh kepala adat dan para pembantunya

pemberian tanah bengkok yang bernilai strategis atau tingkat kesuburan yang tinggi akan diharapkan tugas-tugas tersebut berjalan dengan lancar.

Penggunaan tanah-tanah bengkok untuk lokasi proyek-proyek pembangunan jelas akan mengancam keberadaan tanah bengkok tersebut, padahal tanah bengkok sekarang ini merupakan sumber pendapatan dan kekayaan desa yang mempunyai peranan yang sangat penting dalam menunjang kelancaran penyelenggaraan pemerintahan desa, karena tingkat penghasilan yang diperoleh aparat pemerintah desa menentukan intensitas pelaksanaan tugas dan fungsinya dalam menyelenggarakan pemerintahan desa terutama dalam kaitannya dengan penyelenggaraan urusan rumah tangga desa.

Disadari bahwa tanah bengkok merupakan unsur penting dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, akan tetapi karena desakan pembangunan khususnya terhadap penggunaan tanah-tanah bengkok, maka berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan, dan Pengawasannya, dimana dalam Pasal 9 peraturan tersebut diatur mengenai larangan pengalihan tanah bengkok kecuali dipertukarkan untuk proyek-proyek pembangunan dengan cara pelepasan tanah bengkok. Pelepasan tanah bengkok ini harus melalui keputusan desa dan keputusan desa ini harus mendapat pengesahan dari Bupati/Walikota, setelah terlebih dahulu mendapat

kenyataannya masih dijumpai penyimpangan atau hambatan. Demikian pula di Kabupaten Kendal kecenderungan penggunaan tanah-tanah bengkok untuk lokasi proyek pembangunan, seperti untuk lokasi pendidikan, perumahan, tempat ibadah, kantor instansi pemerintah dan sarana umum lainnya.

Dari beberapa keputusan desa tentang pelepasan tanah bengkok untuk ditukar dengan tanah yasan sebagai pengganti tanah bengkok, ada yang secara formal sudah mendapat pengesahan dari Bupati Kendal dan ada juga keputusan desa yang belum mendapat persetujuan dari Gubernur Jawa Tengah. Atas dasar hal-hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk menulis skripsi ini dengan judul : **PELAKSANAAN TUKAR MENUKAR TANAH BENGKOK DENGAN TANAH YASAN DALAM RANGKA PROYEK PEMBANGUNAN DI KABUPATEN KENDAL PROVINSI JAWA TENGAH**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa terjadi pelaksanaan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan dalam proyek pembangunan di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
2. Apa faktor-faktor penghambat dan pendorong dalam melaksanakan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan tersebut.
3. Apa dampak tukar menukar tanah bengkok dengan tanah

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan dalam rangka proyek pembangunan di Kabupaten Kendal Provinsi Jawa Tengah.
- b. Untuk mengetahui apa faktor-faktor penghambat dan pendorong dalam pelaksanaan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan tersebut.
- c. Untuk mengetahui dampak pelaksanaan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan terhadap penyelenggaraan urusan rumah tangga desa.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan tanah, terutama prosedur yang benar dalam proses tukar menukar.
- b. Setelah mengetahui faktor penghambat maupun faktor pendorong dalam pelaksanaan tukar menukar tersebut, dapat ditentukan cara untuk mengatasinya sehingga kegiatan tukar menukar selanjutnya dapat berjalan dengan lancar.
- c. Dengan mengetahui dampak yang terjadi, dapat ditentukan alternatif pemecahannya sehingga dampak-dampak yang bersifat negatif dapat dikurangi.

D. Batasan Masalah

1. Pelaksanaan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan untuk proyek pembangunan di Kabupaten Kendal yang terjadi dari tahun 1991 sampai tahun 1998.
2. Mengingat luasnya daerah penelitian, maka ditentukan 5 desa/kelurahan sebagai lokasi penelitian yang merupakan lokasi terjadinya tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan di Kabupaten Kendal belum sepenuhnya mendasarkan diri pada ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 dan Peraturan Daerah Tingkat I Nomor 20 Tahun 1988 serta Surat Edaran Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 143/11865, yaitu dalam pelaksanaan tukar menukar senantiasa tidak menunggu persetujuan Gubernur Jawa Tengah sebagaimana yang dipersyaratkan.

2. Faktor Penghambat dan Pendorong

a. Faktor Penghambat

Dalam pelaksanaan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan mengalami berbagai hambatan yaitu:

1) Hambatan utama adalah prosedur dan proses yang lama sehingga yang seharusnya selesai 2 bulan menjadi semakin lama, seperti di Desa Penyangkringan, Desa Gentinggunung, Kelurahan Bugangin dan Desa Pidodokulon. Yang paling lama adalah Desa Pagarsari yaitu sampai 21

syarat-syarat yang akan diajukan kepada Bupati.

b. Faktor Pendorong

1) Pentingnya fasilitas untuk masing-masing desa dalam menunjang kegiatan baik bagi pihak aparat desa maupun bagi masyarakat di desa tersebut, seperti balai desa, sekolah dasar, lapangan olah raga dan fasilitas lainnya.

2) Tanah pengganti yang lebih luas dan meningkatnya kelas tanah yang berarti dapat meningkatkan pendapatan aparat desa.

3. Pelaksanaan tukar menukar tanah bengkok dengan tanah yasan berdampak terhadap urusan penyelenggaraan rumah tangga desa terutama dalam hal administrasi desa menyangkut pembukuan/pencatatan akibat tukar menukar tersebut, mengingat pelaksanaannya sudah dilakukan mendahului persetujuan Gubernur. Selain itu dengan lebih luasnya dan meningkatnya kelas tanah pengganti sangat menguntungkan bagi aparat desa karena tentunya diharapkan pendapatan yang akan diperoleh akan semakin meningkat.

B. Saran

1. Dalam kenyataannya yang terjadi bahwa Instansi Pemerintah telah menggunakan tanah bengkok lebih dahulu dan baru memproses tukar menukar dengan tanah yasan/pelaksanaannya mendahului persetujuan Gubernur Jawa Tengah, maka sebaiknya pola demikian dihindari untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan.
2. Prosedur dan proses yang lama baik di tingkat kabupaten maupun di tingkat provinsi agar lebih dipersingkat lagi, sebab ketentuan yang sudah ada mengharuskan dalam waktu 2 bulan seluruh rangkaian kegiatan tukar menukar tersebut harus selesai.
3. Setiap terjadi peralihan hak terutama untuk tanah-tanah desa termasuk tanah bengkok harus segera dicatat/dilakukan pembukuan oleh pihak desa. Ini berarti keputusan desa juga harus langsung dibuat tidak menunggu saat pengurusan ke tingkat kabupaten atau provinsi. Selain itu untuk pengamanan tanah-tanah desa sebagai akibat tukar menukar, yang masing-masing sudah dilepaskan haknya perlu diambil langkah-langkah menuju tertib penguasaan/pemilikan tanah dengan jalan mengajukan permohonan hak pakai dan mendaftarkan pada kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsini (1998), Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta: Rineka Cipta.
- Harsono, Boedi (1997), Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya, Jakarta: Djambatan.
- Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (1994), Berbagai Permasalahan Pertanahan, Pokok-Pokok Ceramah Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- Nazir, Moh. (1998), Metode Penelitian, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soepomo (1986), Bab-Bab Tentang Hukum Adat, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudiyat, Iman (1981), Hukum Adat, Sketsa Asas, Yogyakarta: Liberty.
- Suwignyo (1986), Administrasi Pembangunan Desa dan Sumber-Sumber Pendapatan Desa, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ter Haar Bzn (1986), Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat, Jakarta: Pradnya Paramita.
- _____ (1982), Pertanahan Dalam Era Pembangunan, Direktorat Jendral PPG Departemen Penerangan dan Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri, Jakarta.

Pustaka Dokumen

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan di Desa
- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah

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

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan
Tanah Untuk Pembangunan Bagi Instansi Pemerintah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1981 tentang
Pembentukan Lembaga Musyawarah Desa

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1981 tentang
Keputusan Desa