

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH KAS DESA
DI KECAMATAN PLAYEN KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh :

RIYANTO
NIM. 02111987/P

BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2006

INTISARI

Tanah Kas Desa merupakan salah satu sumber daya yang potensial bagi Pemerintah Desa. Guna mengoptimalkan sumber pendapatan tersebut maka langkah awal perlu dilakukan inventarisasi aset dan didaftarkan di Kantor Pertanahan guna memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak.

Tujuan Penelitian : (1) Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa di Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul; (2) Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa tersebut; (3) Untuk mengetahui upaya-upaya apa yang dilakukan dalam mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, maka untuk menarik kesimpulan berdasarkan hasil pengumpulan data, pengolahan data serta penyusunannya menggunakan teknik analisis deskriptif.

Hasil penelitian : (1) Sertifikasi TKD di Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul dilaksanakan dengan sistem konversi langsung melalui penegasan hak. Landasan hukum yang dipakai dalam kegiatan sertifikasi TKD adalah pada Pasal VI Undang-undang Pokok Agraria. Sertifikasi TKD dilaksanakan berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; (2) Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dalam rangka kegiatan pendaftaran TKD adalah tidak semua desa mempunyai tanda bukti pemilikan/penguasaan (legger) dan belum semua Desa di Kecamatan Playen terdapat Titik Dasar Teknik (TDT) orde 4, sehingga tidak semua bidang TKD diikatkan pada TDT orde 4; (3) Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam mengatasi permasalahan yang ada adalah Bagi Kantor Desa yang tidak memiliki bukti pemilikan/penguasaan (legger desa) atau bagi desa yang legger desanya tidak terbaca lagi maka oleh Kantor Desa yang bersangkutan harus membuat surat keterangan desa pengganti legger desa dan bagi Desa yang belum ada TDT orde 4 maka pengikatan bidang tanah ke batas persil atau benda-benda lain yang dianggap permanen karena dalam kegiatan ini pemohon (Pemerintah Desa) tidak menyediakan 2 TDT orde 4 sebagai ikatan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR LAMPIRAN	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	6
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	20
C. Anggapan Dasar	23
BAB III METODE PENELITIAN	24
A. Metode Penelitian	24
B. Lokasi Penelitian	24
C. Unit Analisis	25
D. Jenis dan Sumber Data	25
E. Teknik Pengumpulan Data	27
F. Analisis Data	29

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	30
A. Gambaran Umum Kecamatan Playen.....	30
1. Letak Kecamatan Playen	30
2. Jumlah Desa di Kecamatan Playen	30
3. Luas Tanah.....	31
4. Jenis Penggunaan Tanah	32
5. Status Tanah	33
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan	34
1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul	34
2. Tenaga Pelaksana Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul	35
3. Kegiatan Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul	38
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Kas Desa di Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul.....	41
1. Persiapan	41
a. Koordinasi	41
b. Sosialisasi	43
2. Pemohon mengajukan permohonan ukur dan permohonan pendaftaran hak	44
3. Pengumpulan Data Yuridis	45

a. Memformulasikan Formulir Data Yuridis	45
b. Pengambilan Data Yuridis	46
4. Pemasangan dan Penetapan Batas Bidang Tanah.....	47
a. Pemasangan Tanda Batas	47
b. Penetapan Batas Bidang Tanah	47
5. Pengukuran, Pengolahan dan Pemetaan Bidang Tanah	48
a. Pengukuran Bidang Tanah	48
b. Pengolahan Data Pengukuran Bidang Tanah	49
1) Pengkartiran	49
2) Penghitungan Luas	50
c. Pemetaan Bidang Tanah	51
1) Ploting Bidang Tanah ke Dalam Peta Desa	51
2) Cetak Peta Pendaftaran	51
6. Sertifikasi Tanah Kas Desa	52
a. Ketentuan Umum	52
b. Pembuatan Peta Bidang	53
c. Pengumuman	53
d. Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202)	55
e. Pembuatan Surat Ukur	55
f. Pembukuan Hak Dan Penerbitan Sertipikat	56
g. Penyelesaian Akhir	57

h. Pengarsipan	58
1) Warkah	58
2) Gambar Ukur	58
3) Surat Ukur	58
4) Buku Tanah	59
6. Laporan	59
B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan	
Pendaftaran TKD	59
C. Upaya Yang Ditempuh Dalam Mengatasi Kendala Dalam	
Pelaksanaan Pendaftaran TKD	60
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi bangsa Indonesia yang dikuasai oleh Negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak, baik yang telah dikuasai atau dimiliki oleh perorangan maupun, kelompok orang termasuk masyarakat.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan hidup manusia, karena tanah memegang peranan penting bagi kelangsungan hidup manusia, terutama bagi negara-negara yang bercorak agraris, dimana sebagian besar penduduknya bekerja disektor pertanian. Begitu pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, maka Pemerintah Indonesia mengaturnya dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberikan landasan konstitusional yang menyatakan " Bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat". Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, seperti yang dimaksud Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada orang baik sendiri maupun bersama-sama, atau diberikan kepada badan-badan hukum.

Salah satu ciri penting struktur pertanahan di Jawa adalah terdapat berbagai macam bentuk pemilikan tanah terutama yang didasarkan atas konsep-konsep tradisional (Wiradi:1983 dalam Sembiring, 2004:40). Beberapa bentuk atau status penguasaan tanah tradisional itu adalah:

- a. *Tanah Yasan, yasa atau yoso,*
- b. *Tanah norowito, gogolan, pakulen, playangan,*
- c. *Tanah titisara, bondo deso, kas desa,*
- d. *Tanah bengkok.*

Pembagian tersebut mengelompokkan pemilikan tanah oleh perorangan yaitu *Tanah Yasan, yasa atau yoso dan Tanah norowito, gogolan, pakulen, playangan,* serta pemilikan tanah oleh kelompok masyarakat (Desa) yaitu *Tanah titisara, bondo deso, kas desa dan Tanah bengkok* yang sering disebut dengan Tanah Kas Desa (TKD). Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 1996 tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa, "TKD adalah suatu lahan yang dimiliki oleh Pemerintah Desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan".

Di dalam Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan TKD disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pengelolaan TKD adalah kegiatan pengurusan, pendayagunaan dan

pemanfaatan serta pemeliharaan TKD. Agar TKD dapat lebih produktif, berdayaguna dan berhasilguna maka pengelolaan TKD dapat dilaksanakan dengan cara:

1. diusahakan sendiri oleh Pemerintah Desa yang bersangkutan (swakelola);
2. bagi hasil dengan pihak ketiga;
3. dikontrakkan/disewakan;
4. gotong royong dengan melibatkan lembaga-lembaga pemerintah desa;
5. cara-cara lain yang sesuai dengan kondisi desa yang bersangkutan.

Tanah Kas Desa merupakan salah satu sumber daya yang potensial bagi Pemerintah Desa. Guna mengoptimalkan sumber pendapatan tersebut maka langkah awal perlu dilakukan inventarisasi aset dan didaftarkan di Kantor Pertanahan guna memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak.

Dengan melihat dan memperhatikan hal-hal tersebut di atas, maka Biro Tata Pemerintahan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul mengadakan kerjasama melaksanakan inventarisasi dan sertifikasi Tanah Kas Desa di wilayah Kecamatan Playen. Bertitik tolak dari uraian tersebut diatas, maka peneliti tertarik mengadakan penelitian dengan judul :
“PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH KAS DESA DI KECAMATAN PLAYEN KABUPATEN GUNUNGKIDUL”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut maka dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa di Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa tersebut?
3. Upaya-upaya apa yang dilakukan dalam mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa tersebut?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Yang menjadi tujuan penelitian adalah :

- a. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa di Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul;
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa tersebut;
- c. Untuk mengetahui upaya-upaya apa yang dilakukan dalam mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah Kas Desa tersebut.

2. Kegunaan Penelitian adalah:

- a. Sebagai bahan informasi dan masukan kepada jajaran Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan tugas dibidang

pertanahan terutama yang terkait langsung dengan pendaftaran tanah.

- b. Menambah pengetahuan peneliti di bidang pertanahan khususnya pendaftaran tanah sebagai bekal dalam melaksanakan tugas di kemudian hari.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan :

1. Pelaksanaan pendaftaran TKD yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul mengacu pada SPK (Surat Perjanjian Kerja) Nomor : 250/SPK/Ro.I/2005 tanggal 01 Juli 2005, antara Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul. Surat Perjanjian Kerja tersebut berisi tentang pengukuran dan pensertipikatan TKD.
2. Lingkup pekerjaan yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan kegiatan sertipikasi TKD di Kabupaten Gunungkidul sejumlah 298 bidang dengan luas 352,74 ha meliputi 13 desa di Kecamatan Playen. Dari hasil sertipikasi TKD tersebut dapat diketahui jumlah dan penggunaan tanah yang ada.
3. Sertipikasi TKD di Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul dilaksanakan dengan konversi langsung melalui penegasan hak. Landasan hukum yang dipakai dalam kegiatan sertipikasi TKD adalah pada Pasal VI Undang-undang Pokok Agraria. Sertipikasi TKD dilaksanakan berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

4. Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dalam rangka kegiatan pendaftaran TKD adalah tidak semua desa mempunyai tanda bukti pemilikan/penguasaan (legger) dan belum semua Desa di Kecamatan Playen terdapat Titik Dasar Teknik (TDT) orde 4, sehingga tidak semua bidang TKD diikatkan pada TDT orde 4.
5. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam mengatasi permasalahan yang ada adalah Bagi Kantor Desa yang tidak memiliki bukti pemilikan/penguasaan (legger desa) atau bagi desa yang legger desanya tidak terbaca lagi maka oleh Kantor Desa yang bersangkutan harus membuat surat keterangan desa pengganti legger desa dan bagi Desa yang belum ada TDT orde 4 maka pengikatan bidang tanah ke batas persil atau benda-benda lain yang dianggap permanen karena dalam kegiatan ini pemohon (Pemerintah Desa) tidak menyediakan 2 TDT orde 4 sebagai ikatan.

B. Saran :

1. Tanah Kas Desa merupakan aset pemerintah, oleh karena itu diharapkan seluruh TKD yang ada di Kecamatan Playen dapat didaftarkan haknya.
2. Pemeliharaan tanda batas bagi TKD sangat penting karena untuk menjamin kepastian luas dan letak bagi TKD.

3. Bagi desa-desa yang belum terpasang TDT orde 4 diharapkan diadakan kegiatan pengukuran untuk penyebaran TDT orde 4 sebagai ikatan bagi bidang tanah yang telah diukur.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2002). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2002). Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan.
- Nawawi, Hadiri (1993) Metode Penelitian Bidang Sosial, Gajahmada University Pers, Yogyakarta
- Sembiring, J. (2004) "Pengelolaan Tanah Kas Desa", Widya Bhumi (5 November 2004).
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian Dan Sekripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.

PERATURAN-PERATURAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang Pengadaan, Pengelolaan, dan Pengembangan Tanah Kas Desa.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1992 tentang Perubahan Status Tanah Bengkok dan Sejenisnya Menjadi Tanah Kas Desa.