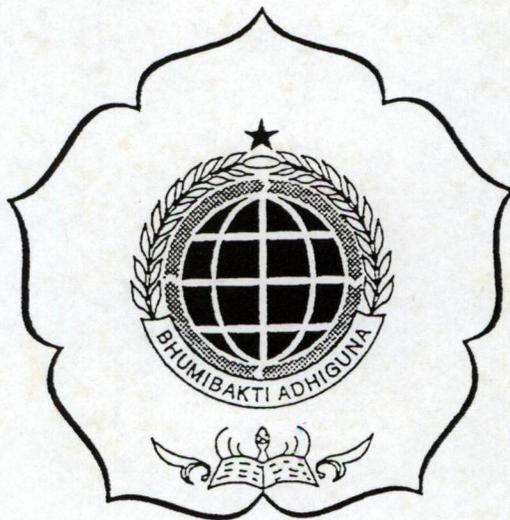


**STUDI TENTANG PENGGUNAAN TANAH KAS DESA  
UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM DI  
KECAMATAN SEWON KABUPATEN BANTUL  
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Perpetaan**



Oleh :

**KUSWANTORO**

**NIM : 9761232**

## INTISARI

Masalah tanah akan semakin meningkat dan rumit dalam tahun-tahun yang akan datang karena adanya peningkatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai mediana. Itulah sebabnya terdapat kecenderungan untuk menggunakan tanah tanah kas desa untuk proyek pembangunan dengan melalui prosedur pelepasan. Tanah kas desa merupakan tanah desa yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan Keputusan Desa.

Di Kecamatan Sewon banyak tanah kas desa yang dipergunakan untuk proyek pembangunan terutama untuk sarana pendidikan, kesehatan dan kantor pemerintah yaitu sebanyak 62 buah, terdiri dari: pengadaan tanah kas desa yang sudah melalui prosedur pelepasan sebanyak 18 buah dan yang belum melalui prosedur pelepasan sebanyak 44 buah. Hal tersebut menunjukkan kecenderungan penggunaan tanah kas desa untuk sarana pendidikan, kesehatan, dan instansi pemerintah banyak yang belum melalui prosedur pelepasan.

Berdasar uraian diatas, penulis memilih judul skripsi “ STUDI TENTANG PENGGUNAAN TANAH KAS DESA UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM DI KECAMATAN SEWON, KABUPATEN BANTUL, PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA” dengan pokok permasalahan adalah apa yang menyebabkan tanah kas desa yang sudah dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum belum melalui prosedur pelepasan ? dan akibat/dampak apa yang ditimbulkan dengan adanya penggunaan tanah kas desa yang belum melalui prosedur pelepasan ?

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian deskriptif, teknik pengumpulan data dengan wawancara, studi dokumen, dan studi kepustakaan, jenis data yaitu data primer dan sekunder. Sedangkan analisis datanya menggunakan analisis deskriptif selanjutnya disajikan dalam bentuk tabel frekwensi.

Dari hasil data penelitian dapat disimpulkan bahwa:

1. Bentuk Penggunaan tanah kas desa untuk sarana pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah yang belum melalui prosedur pelepasan disebabkan oleh: adanya proyek dari pusat yang perencanaannya bersifat *top down* yang tidak ada anggaran untuk pengadaan tanahnya, kepentingan dan keinginan desa, cara sewa, dan kepentingan pertahanan dan keamanan negara.
2. Dampak/akibat yang ditimbulkan dari bentuk penggunaan tanah kas desa untuk sarana pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah yaitu luas tanah kas desa menjadi berkurang, adanya pengurangan pendapatan dan penghasilan dari pemerintah desa, dan adanya peningkatan pembangunan sarana kepentingan umum terutama untuk sarana pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	3
C. Rumusan Masalah .....	4
D. Pembatasan Masalah .....	5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	16
C. Hipotesis .....	19
D. Batasan Operasional .....	19

BAB III.	METODOLOGI PENELITIAN.....	21
	A. Metode Penelitian yang Digunakan .....	21
	B Lokasi Penelitian .....	21
	C. Populasi .....	22
	D. Jenis dan Sumber Data Penelitian .....	22
	E. Teknik Pengumpulan Data Penelitian .....	23
	F. Analisis Data .....	25
	G. Matriks Pengembangan Instrumen Penelitian .....	27
BAB IV	GAMBARAN UMUM.....	28
	A. Lokasi dan Luas Kecamatan Sewon.....	28
	B. Pemerintah Desa dan Kecamatan Sewon .....	29
	1. Struktur Pemerintahan .....	29
	2. Jumlah Perangkat Kecamatan.....	30
	C. Komposisi Penduduk .....	30
	D. Keadaan Umum Tanah di Kecamatan Sewon.....	33
	1. Unsur Kemampuan Tanah .....	33
	2. Penggunaan Tanah .....	33
	3. Status Tanah .....	34
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	37
	A. Hasil Penelitian .....	37
	B. Pembahasan .....	51
	1. Bentuk Penggunaan Tanah untuk Sarana Pendidikan, Kesehatan, dan Kantor Pemerintah yang Belum Melalui Prosedur Pelepasan .....	51
	2. Dampak Bentuk Penggunaan Tanah untuk Sarana Pendidikan, Kesehatan, dan Kantor Pemerintah yang Belum Melalui Prosedur Pelepasan .....	56

BAB VI	PENUTUP .....	61
	A. Kesimpulan.....	61
	B. Saran – saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	.....	65
LAMPIRAN		
RIWAYAT HIDUP PENYUSUN		
DAFTAR PERTANYAAN		

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Kebijaksanaan pertanahan pada dasarnya diarahkan untuk melanjutkan kegiatan-kegiatan yang telah dilaksanakan pada tahap-tahap pembangunan sebelumnya, yaitu antara lain menyelenggarakan penataan kembali penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk pengalihan hak milik atas tanah yang dapat menciptakan kondisi penguasaan dan penggunaan tanah yang bermanfaat guna mewujudkan keadilan sosial dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Selain itu, pada kenyataannya hampir setiap bidang tanah sudah dikuasai oleh masyarakat sehingga upaya penataan akan selalu menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan terutama dalam pengadaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan.

Dalam suasana pembangunan sebagaimana halnya di negara kita sekarang, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kegiatan pembangunan terutama sekali pembangunan di bidang fisik baik di kota maupun di desa banyak

industri dan semua yang menyangkut kehidupan manusia yang memerlukan tanah sebagai sarana utamanya.

Faktor-faktor yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah tersebut adalah:

1. Pertumbuhan penduduk yang tinggi.
2. Jumlah penduduk yang besar.
3. Meningkatnya kebutuhan akan tanah dan ruang sebagai akibat peningkatan kualitas hidup.
4. Terbatasnya persediaan tanah yang langsung dapat dikuasai atau dimanfaatkan.
5. Meningkatnya pembangunan di segala bidang.

Dari uraian di atas menunjukkan bahwa masalah tanah akan semakin meningkat dan rumit dalam tahun-tahun yang akan datang karena adanya peningkatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai medianya. Itulah sebabnya terdapat kecenderungan untuk menggunakan tanah kas desa untuk proyek pembangunan dengan melalui prosedur pelepasan hak, karena tanah kas desa merupakan tanah desa yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan Keputusan Desa.

pemerintah, sehingga terdapat kecenderungan penggunaan tanah kas desa tersebut belum melalui prosedur pelepasan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul :

“STUDI TENTANG PENGGUNAAN TANAH KAS DESA UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM DI KECAMATAN SEWON, KABUPATEN BANTUL, PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”

## B. Permasalahan

Dalam UUPA Bagian Kedua Pasal VI Ketentuan-ketentuan Konversi dengan jelas dinyatakan, bahwa tanah kas desa (dahulu bengkok/lungguh) berstatus menjadi Hak Pakai, dengan ketentuan pasal 41 ayat (1) UUPA yang memberikan wewenang kepada Pemerintah Desa berhak menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, sehingga kepada pemerintah Desa , penguasaan terhadap tanah-tanah kas desa oleh Pemerintah Desa dapat diberikan Hak Pakai dengan ketentuan jangka waktu selama tanahnya dipergunakan.

Mengingat pentingnya tanah kas desa tersebut bagi pemerintah desa, maka dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 pasal 9 ayat

ditetapkan dengan Keputusan Desa. Selanjutnya dalam Pasal 9 ayat (2) disebutkan bahwa Keputusan Desa tersebut dilakukan pengesahan oleh Bupati/Walikota dengan persyaratan apabila desa tersebut telah memperoleh:

- a. Ganti tanah yang senilai dengan tanah yang dilepaskan;
- b. Penggantian berupa uang yang digunakan untuk membeli tanah lain yang senilai;
- c. Ijin tertulis dari Gubernur.

Meskipun peraturan mengenai pelepasan tanah kas desa telah jelas baik mengenai prosedur maupun persyaratannya, namun pada pelaksanaannya terjadi penyimpangan.

Dengan demikian ada beberapa hal yang menjadi permasalahan mengenai tanah kas desa di Kecamatan Sewon ini yang meliputi :

1. Banyak tanah kas desa yang dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum yang belum melalui prosedur pelepasan.
2. Adanya dampak/akibat yang ditimbulkan dengan adanya penggunaan tanah kas desa yang belum melalui prosedur pelepasan.

### C. Rumusan Masalah

Dilihat dari uraian tersebut dalam permasalahan di atas terlihat bahwa masalah pertanahan dalam pelaksanaan pembangunan menghadapi masalah tanah

kecenderungan untuk menggunakan tanah kas desa untuk kepentingan pembangunan. Maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apa yang menyebabkan tanah kas desa yang sudah dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum belum melalui prosedur pelepasan ?
2. Akibat/dampak apa yang ditimbulkan dengan adanya penggunaan tanah kas desa yang belum melalui prosedur pelepasan ?

#### D. Pembatasan Masalah

Sehubungan dengan luas atau banyaknya sumber penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, waktu, tenaga serta pengetahuan penulis maka pusat perhatian penelitian ini diarahkan pada :

1. Tanah-tanah kas desa yang dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum di Kecamatan Sewon, meliputi untuk sarana pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah.
2. Pembangunan Kepentingan Umum mulai tahun 1951 sampai dengan 2000.
3. Mengenai sebab-sebab belum melalui prosedur pelepasan dan dampak yang ditimbulkan dari penggunaan tanah kas desa untuk sarana pendidikan, kesehatan dan kantor pemerintah.

#### E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penyebab belum dilepaskannya tanah kas desa yang dipergunakan untuk pembangunan kepentingan umum sarana pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah.
- b. Untuk mengetahui akibat/dampak yang ditimbulkan dari penggunaan tanah kas desa untuk sarana pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan khususnya kepada pihak pemerintah desa, untuk meningkatkan penertiban dan pengendalian terhadap penggunaan tanah-tanah kas desa terutama untuk kepentingan umum dan menertiban administrasi pertanahan desa.
- b. Diharapkan dapat menjadi salah satu sumber dan bahan untuk merumuskan dan menetapkan kebijaksanaan baru di bidang pertanahan yang berkaitan dengan tanah kas desa khususnya untuk kepentingan umum.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Penggunaan tanah kas desa untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut:
  - a. Sarana pendidikan terdiri dari: SD, SMP, SMU, PT, dan SLB.
  - b. Sarana kesehatan terdiri dari: Puskesmas dan Puskesmas Pembantu.
  - c. Sarana kantor pemerintah terdiri dari: Kantor BPKP, Transmigrasi, UPP, IPAL, Pengadilan Tinggi, DLLAJR, SPL RRMC Proyek Ayam Buras, KUA, Polsek, dan Koramil.
2. Penggunaan tanah kas desa untuk kepentingan umum berdasarkan jumlah dan luas adalah sebagai berikut:
  - a. Sarana pendidikan sejumlah 46 buah dengan luas 33,9821 Ha.
  - b. Sarana kesehatan sejumlah 6 buah dengan luas 0,3290 Ha.
  - c. Sarana kantor pemerintah sejumlah 10 buah dengan luas 10,7099 Ha.
3. Penggunaan tanah kas desa untuk kepentingan umum berdasarkan status tanah adalah sebagai berikut:
  - a. Sarana pendidikan yang masih berstatus Milik Desa sejumlah 34 buah dengan luas 9,0122 Ha dan berstatus Hak Pakai (Sertipikat) sejumlah 12 buah dengan luas 12,0210 Ha.

- b. Sarana kesehatan semuanya berstatus Milik Desa sejumlah 6 buah dengan luas 0,3290 Ha.
  - c. Sarana kantor pemerintah yang berstatus Milik Desa sejumlah 4 buah dengan luas 0,6075 Ha dan berstatus Hak Pakai (Sertipikat) sejumlah 6 buah dengan luas 10,7099 Ha.
4. Bentuk penggunaan tanah kas desa untuk sarana pendidikan, kesehatan dan kantor pemerintah yang belum melalui prosedur pelepasan disebabkan hal-hal sebagai berikut:
- a. Adanya proyek dari pusat yang bersifat *top down*, yang tidak ada anggaran untuk pengadaan tanahnya, sejumlah 22 buah atau 50,0% dari 44 bidang kepentingan umum yang belum melalui prosedur pelepasan.
  - b. Merupakan kepentingan dan keinginan desa, sejumlah 18 buah atau 38,64% dari 44 bidang kepentingan umum yang belum melalui prosedur pelepasan.
  - c. Di sewakan, sejumlah 2 buah atau 4,54% dari 44 bidang kepentingan umum yang belum melalui prosedur pelepasan.
  - d. Untuk kepentingan pertahanan dan keamanan negara sejumlah 2 buah atau 4,54% dari 44 bidang kepentingan umum yang belum melalui prosedur pelepasan.
5. Dari bentuk penggunaan tanah kas desa tersebut, ternyata akan menimbulkan

#### a. Dampak Negatif

- 1). Luas tanah kas desa menjadi berkurang, dari seluruh luas tanah kas desa di Kecamatan Sewon seluas 185,5018 Ha digunakan untuk sarana pendidikan, kesehatan, kantor pemerintah dan untuk kepentingan umum lainnya seluas 79,3976 Ha atau 42,80%, sedangkan yang masih berfungsi sebagai tanah kas desa seluas 106,1042 Ha atau 57,20%.
- 2). Pendapatan dan penghasilan desa menjadi berkurang terhadap penggunaan tanah kas desa untuk saran pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah, terutama yang belum melalui prosedur pelepasan sebesar 9,9487 Ha, apabila dinilai dengan uang rerata sebesar Rp. 37.639.225,00 per tahun atau 17,78% dari Rp.211.637.100,00.

#### b. Dampak Positif

Adanya peningkatan pembangunan sarana kepentingan umum terutama untuk sarana pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah mulai dari periode sampai dengan tahun 1971 sebesar 15 buah, periode 1972 ampai dengan 1980 sebesar 21 buah dan periode 1981 sampai dengan 2000 sebesar 26 buah.

### B. Saran-saran

1. Sebaiknya tanah kas desa yang sudah dipergunakan untuk kepentingan umum

2. Seharusnya untuk menjamin kepastian hukum, maka setiap peralihan Hak Milik atas tanah Milik Desa yang telah digunakan untuk kepentingan umum terutama untuk sarana pendidikan, kesehatan, dan kantor pemerintah segera didaftarkan sehingga status tanah tersebut menjadi jelas.
3. Seharusnya pelaksanaan pelepasan tanah kas desa terhadap tanah kas desa yang belum melalui prosedur pelepasan terealisasi, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Bantul atau Departemen yang bersangkutan harus menyediakan anggaran dalam DIP-nya yang khusus memberikan ganti rugi baik penggantian tanah yang senilai ataupun penggantian berupa uang yang digunakan untuk membeli tanah lain yang senilai.
4. Sebaiknya dibuat perjanjian tertulis, khususnya antara pihak Pemerintah Desa dengan Departemen yang bersangkutan tentang penggunaan tanah kas desa untuk sarana kepentingan umum. Tujuannya agar tanah kas desa tersebut akan segera dilepaskan, walaupun dilaksanakan secara bertahap apabila ada alokasi dana untuk pengadaan tanahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (1999), *Undang-Undang Otonomi Daerah 1999*, Sejahtera Mandiri, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, (1999), *Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IV/MPR/1999 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004*.
- Arikunto, Suharsimi, (1998), *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Harsono, Boedi, (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Kristiyani, Kristiyanto, Kristiyanti, Kristiyono, (1994/1995), *Himpunan Peraturan Daerah Dll Perihal Tanah, yang masih berlaku untuk Daerah Istimewa Yogyakarta*, Proyek Peningkatan Hak Milik atas Tanah Daerah istimewa Yogyakarta, Yogyakarta.
- Marsono, Soemarno, dan Soemardjono, Dardjo, (1981), *Himpunan Peraturan Tentang Pemerintah Daerah*, Sari Gaya Baru, Jakarta.
- Sandy, I Made, (1995), *Tanah, Muka Bumi, UUPA 1960 – 1995*, PT. Indograph Bakti – FMIPA – UI Jakarta.
- Silalahi, S.B, (1999), *Pembangunan Kaitan Dengan Tanah*, (Makalah pada Diskusi Panel Kaitan Sistem Pertanahan dalam Pembangunan yang Berdimensi Kerakyatan tanggal 13 Maret 1999 di Pendopo STPN).
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian (Eds), (1995), *Metode Penelitian Survai*, PT. Pustaka LP3ES, Jakarta.