

**PENGELOLAAN TANAH KAS DESA
DI KECAMATAN JUMANTONO KABUPATEN KARANGANYAR
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

TRI ZULIATIN
NIM. 05142206 / M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2009**

INTISARI

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan baik oleh pemerintah maupun masyarakat tidak terlepas dari tanah. Pembangunan yang dilaksanakan di pedesaan disesuaikan dengan sumber daya masing-masing desa dan berdasarkan potensi yang ada. Tanah Kas Desa merupakan salah satu potensi fisik alam yang dimiliki desa yang dikelola oleh pemerintah desa. Ketersediaan Tanah Kas Desa yang pada umumnya masih luas dan hanya dipergunakan untuk pertanian terkadang menjadi solusi kebutuhan tanah dalam pembangunan. Salah satu kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa adalah pengelolaan Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa merupakan sumber pendapatan desa untuk mendukung pembangunan desa. Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 pengelolaan Tanah Kas Desa terdiri dari kegiatan pengurusan, pemanfaatan dan pendayagunaan serta pemeliharaan Tanah Kas Desa. Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono Kabupaten Karanganyar belum dapat terlaksana dengan baik. Hal ini dikarenakan kegiatan pemanfaatan serta pendayagunaan Tanah Kas Desa belum sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996. Oleh karena itu, dimungkinkan adanya kendala dalam pelaksanaannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Jenis data yang diperoleh dalam penelitian ini berupa data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara dan data sekunder yang diambil dengan cara observasi dan dokumentasi data. Analisa data akan dilakukan secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pengelolaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono khususnya kegiatan pemanfaatan dan pendayagunaannya masih ditemui adanya berbagai kendala sehingga tanah kas desa yang ada tidak semuanya memberikan kontribusi bagi pendapatan desa. Dalam hal pemanfaatannya, belum sejalan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1992. Pendayagunaan tanah kas desa di Kecamatan Jumantono dilaksanakan dengan cara yang bervariasi, yaitu swakelola untuk tanah bengkok, disewakan untuk tanah kas desa yang dimanfaatkan untuk fasilitas sosial/fasilitas umum dan sisanya dilelangkan kepada warga setempat. Kontribusi pendapatan bagi desa dari hasil pelelangan, dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Namun dari pendayagunaan tanah kas desa untuk fasilitas umum/sosial, desa tidak memperoleh keuntungan secara materi, tetapi lebih pada keuntungan non materi yaitu kemudahan dalam memperoleh berbagai fasilitas.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Batasan Istilah	4
D. Batasan Penelitian	5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Pengertian Tanah	7
2. Pengertian Tanah Kas Desa dan Pengelolaannya ...	8
3. Pemanfaatan dan Pendayagunaan Tanah Kas Desa	13
4. Pemerintah Desa	20
B. Kerangka Pemikiran.....	21

BAB III METODE PENELITIAN	24
A. Jenis Penelitian	24
B. Penetapan Informan	24
C. Jenis dan Sumber Data.....	25
D. Teknik Pengumpulan Data.....	26
E. Teknik Analisis Data.....	27
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	29
A. Kondisi Fisik Wilayah.....	29
1. Batas Administratif dan Luas Wilayah.....	29
2. Topografi.....	30
3. Penggunaan Tanah.....	30
B. Pemerintahan Desa dan Kecamatan	33
1. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa.....	33
2. Struktur Kecamatan	35
C. Kondisi Sosial Ekonomi	35
1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk	35
2. Mata Pencaharian	37
3. Mobilisasi Penduduk	38
4. Pendidikan	39
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	41
A. Hasil Identifikasi Tanah Kas Desa	41
1. Desa Sukosari.....	41
2. Desa Tugu.....	43
3. Desa Sambirejo.....	46
B. Pemanfaatan Tanah Kas Desa	48
1. Pemanfaatan Untuk Pertanian	48
2. Pemanfaatan Untuk Non-Pertanian	50

	Halaman
C. Pendayagunaan Tanah Kas Desa.....	52
1. Pendayagunaan Tanah Kas Desa yang Berstatus Tanah Bengkok	53
2. Pendayagunaan Tanah Kas Desa Berstatus Kas (Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum)	53
3. Pendayagunaan Tanah Kas Desa Berstatus Kas (Pertanian)	55
D. Kendala yang Dihadapi dan Upaya yang Dilakukan....	59
 BAB VI PENUTUP	 62
A. Kesimpulan	62
B. Saran.....	65
 DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR PERATURAN	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan baik oleh pemerintah maupun masyarakat tidak terlepas dari tanah. Ketersediaan tanah sangat mempengaruhi kegiatan pembangunan di atasnya. Hal ini menunjukkan bahwa tanah memegang peranan strategis dalam kegiatan pembangunan di segala aspek kehidupan. Oleh karena itu harus dimanfaatkan dan dikelola sebaik-baiknya agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Pembangunan yang dilaksanakan di pedesaan selalu meningkat dan berdampak pada kebutuhan tanah yang semakin meningkat pula, sedangkan luas tanah yang tersedia relatif tetap. Hal ini mengakibatkan terjadinya berbagai benturan dalam pelaksanaan pembangunan. Pembangunan desa disesuaikan dengan sumber daya masing-masing desa dan berdasarkan potensi yang ada. Potensi desa yang dimaksud meliputi potensi fisik alam dan potensi non fisik/sosial (Beratha, 1982:105). Tanah Kas Desa merupakan salah satu potensi fisik alam yang dimiliki desa yang dikelola oleh pemerintah desa. Keberadaan Tanah Kas Desa diharapkan dapat mendukung pembangunan desa sesuai yang telah direncanakan.

Ketersediaan Tanah Kas Desa yang pada umumnya masih luas dan hanya dipergunakan untuk pertanian terkadang menjadi solusi kebutuhan tanah dalam pembangunan. Oleh karena itu, Pemerintah Desa memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung kegiatan pembangunan khususnya di tingkat desa agar dapat berjalan dengan baik. Pemerintah Desa adalah penentu kebijakan yang paling bawah dalam pemerintahan.

Salah satu kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa adalah pengelolaan Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa merupakan sumber pendapatan desa untuk mendukung kegiatan pembangunan desa. Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa. Inventarisasi aset Tanah Kas Desa merupakan langkah awal yang dapat diambil pemerintah desa guna optimalisasi Tanah Kas Desa sebagai sumber pendapatan desa.

Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 pengelolaan Tanah Kas Desa terdiri dari kegiatan pengurusan, pemanfaatan dan pendayagunaan serta pemeliharaan Tanah Kas Desa. Pemanfaatan Tanah Kas Desa dan pendayagunaan Tanah Kas Desa dimaksudkan untuk meningkatkan pendapatan desa guna mewujudkan penyelenggaraan pemerintahan secara berdayaguna dan berhasil guna.

Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono Kabupaten Karanganyar belum dapat terlaksana dengan baik. Hal ini dikarenakan kegiatan pemanfaatan serta pendayagunaan Tanah Kas Desa belum sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996. Oleh karena itu, dimungkinkan adanya kendala dalam pelaksanaannya.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, kiranya perlu untuk dilakukan penelitian terhadap Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono. Penelitian dimaksudkan untuk mengetahui kegiatan pemanfaatan dan pendayagunaan Tanah Kas Desa, kendala yang dihadapi serta upaya yang dilakukan untuk mengatasinya .

Bertitik tolak dari hal tersebut di atas, peneliti merasa tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

“Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kecamatan Jumantono Kabupaten Karanganyar Provinsi Jawa Tengah”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, penyusun membuat rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana cara pengelolaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono khususnya kegiatan pemanfaatan dan pendayagunaannya?

2. Apa yang menjadi kendala dalam pemanfaatan dan pendayagunaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono?
3. Apa upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa untuk mengatasi kendala tersebut?

C. Batasan Istilah

Sehubungan dengan luasnya istilah dalam penelitian ini, maka perlu adanya batasan istilah agar tercapai suatu pemikiran yang sama antara peneliti dan semua pihak yang berhubungan dengan penelitian ini.

Adapun batasan istilah yang dimaksud adalah sebagaimana berikut ini.

1. Pengelolaan Tanah Kas Desa menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 meliputi kegiatan pengurusan, pemanfaatan dan pendayagunaan serta kegiatan pemeliharaan Tanah Kas Desa.
2. Tanah Kas Desa adalah suatu tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996).
3. Tanah bengkok adalah tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdiaanya selama menjadi aparat desa. Tanah bengkok merupakan bagian dari tanah desa.

4. Pemanfaatan adalah proses atau cara menjadikan sesuatu ada gunanya (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2005:711). Pemanfaatan TKD dapat berupa sawah, tambak atau bentuk usaha desa lainnya.
5. Pendayagunaan adalah pengusahaan agar mampu mendatangkan hasil dan manfaat (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2005:242). Pendayagunaan Tanah Kas Desa dilaksanakan dengan cara swakelola, bagi hasil,sewa, gotong-royong dan cara lain (misal: pelelangan).

D. Batasan Penelitian

Kecamatan Jumantono terdiri dari 11 desa. Mengingat keterbatasan waktu, dana serta kemampuan penulis, maka perlu dilakukan batasan penelitian. Untuk membatasi tingkat kedalaman dan luasan cakupan penelitian ini, penulis mengambil 3 (tiga) desa dari 11 desa yang ada. Lokasi yang dipilih adalah Desa Sukosari, Desa Tugu, dan Desa Sambirejo. Alasannya, karena tanah kas desa di ketiga desa tersebut terinventaris lebih baik dibanding tanah kas desa lain, sehingga dapat memudahkan peneliti dalam mengumpulkan data yang diperlukan.

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui kegiatan pemanfaatan dan pendayagunaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono;
- b. untuk mengetahui kendala dalam kegiatan pemanfaatan dan pendayagunaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono Kabupaten Karanganyar;
- c. untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh pemeritah desa untuk mengatasi kendala yang ada.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk:

- a. Sebagai masukan bagi Pemerintah Desa di Kecamatan Jumantono dalam melakukan pengelolaan Tanah Kas Desa;
- b. dapat dipublikasikan dan digunakan sebagai bahan pustaka pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta;
- c. menambah pengetahuan dan wawasan bagi peneliti tentang pengelolaan Tanah Kas Desa.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Jumantono terkait dengan pemanfaatan dan pendaayagunaannya dilakukan dengan cara yang bervariasi.
 - a. Pemanfaatan tanah kas desa di Kecamatan Jumantono yaitu dimanfaatkan untuk pertanian dan non pertanian.
 - 1) Tanah kas desa yang dimanfaatkan untuk pertanian adalah tanah bengkok dan tanah yang dikelola oleh warga setempat yang diperoleh melalui pelelangan. Pemanfaatan tanah kas desa untuk tanah bengkok mencapai lebih dari 50% tanah kas desa yang dimiliki oleh masing-masing desa yang menjadi lokasi penelitian.
 - 2) Tanah kas desa yang dimanfaatkan untuk non pertanian, dikelola oleh pihak lain. Pemanfaatannya berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial, seperti gedung sekolah, kantor desa/balai desa, puskesmas desa, lapangan, pemakaman, dan lain-lain.

b. Pendayagunaan tanah kas desa di Kecamatan Jumantono dilaksanakan dengan cara yang relatif sama antara desa satu dengan desa lainnya. Untuk tanah kas desa dalam bentuk tanah bengkok, didayagunakan dengan cara swakelola, artinya tanah tersebut dikelola langsung oleh aparat desa yang menerima bengkok tersebut. Cara lain yang dilakukan oleh pemerintah desa untuk mendayagunakan tanah kas desa yang dimiliki yaitu dengan cara dilelangkan kepada warga desa setempat. Pendayagunaan dengan cara inilah yang dapat memberikan kontribusi bagi pendapatan desa. Dari hasil pelelangan, desa memperoleh pendapatan sebesar Rp. 52.575.000,- (tahun 2008) dan Rp. 58.050.000,- (tahun 2009). Untuk pendayagunaan tanah kas desa yang dimanfaatkan untuk non pertanian, pendayagunaannya sekedar digunakan untuk kepentingan bersama. Pihak yang memanfaatkan tanah tersebut hanya dibebani untuk mengganti biaya Pajak Bumi dan Bangunan. Biaya Pajak Bumi dan Bangunan dari ketiga desa, yaitu sebesar Rp. 3.486.250,-

2. Kendala yang dihadapi pemerintah desa berkaitan dengan pemanfaatan dan pendayagunaan tanah kas desa di Kecamatan Jumantono.

a. kurangnya dana dalam memanfaatkan dan mendayagunakan tanah kas desa yang dimiliki, atau tidak tersedianya anggaran

khusus dalam APBDes untuk mendayagunakan tanah kas desa yang ada;

- b. adanya keterlambatan pembayaran uang sewa sehingga mengakibatkan pemasukan kas desa menjadi terhambat;
- c. pemanfaatan tanah bengkok terkadang tidak optimal, sehingga tanah menjadi kurang terurus;
- d. pengelolaan tanah kas desa tidak didasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996, dikarenakan pemerintah desa tidak mengetahui keberadaan peraturan perundangan tersebut.

3. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut di atas, upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa kurang maksimal, sehingga kendala yang ada tidak seluruhnya dapat teratasi dengan baik. Beberapa upaya yang dilakukan pemerintah desa untuk mengatasi kendala-kendala tersebut adalah:

- a. Pemerintah desa berupaya untuk menyewakan tanah kas desa kepada warga desa setempat dan menyerahkan kepada pihak lain untuk mengelola tanah kas desa tersebut. Dengan demikian, pemerintah desa tidak mengeluarkan dana untuk mengelolanya.
- b. upaya yang dilakukan untuk mengatasi keterlambatan dalam pembayaran uang sewa adalah dengan memberikan kelonggaran kepada warga untuk membayarnya secara bertahap.

- c. dengan keterbatasan waktu yang dimiliki oleh aparat desa menyebabkan tanah bengkok miliknya menjadi terbengkalai. Cara yang tepat adalah dengan memburuhkan atau membagihasilkan tanah tersebut;
- d. tidak ada upaya yang dilakukan oleh pemerintah desa untuk mengatasi kendala berkaitan dengan kurangnya pemahaman tentang peraturan perundangan tentang tanah kas desa.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Pemanfaatan dan pendayagunaan tanah kas desa hendaknya dilaksanakan secara optimal sehingga kontribusi pendapatan bagi desa sebanding dengan luas tanah kas desa yang ada;
2. sebaiknya pengelolaan tanah kas desa didasarkan pada peraturan yang ada sehingga kendala yang ada dapat diminimalisir;
3. pemerintah desa hendaknya menyikapi kendala yang ada dengan serius dan melakukan upaya untuk mengatasinya secara optimal. Pemerintah desa harus dengan tegas memberikan sanksi bagi warga yang tidak tertib dalam membayar uang sewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. (2005). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta.
- Azwar, S., (2004). *Metode Penelitian*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Beratha, I N., (1982). *Desa: Masyarakat Desa dan Pembangunan Desa*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Moleong, L.J. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Nugroho, A., (2007). *Panduan Singkat Penggunaan Metode Kualitatif Dalam Penelitian*, (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Sandy, I M., (1995). *Tanah Muka Bumi, UUPA 1960-1995*. PT. Indograph Bakti – FMIPA – UI, Jakarta
- Santosa, U., (2005). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.
- Surianingrat, B., (1992). *Pemerintahan Administrasi Desa dan Kelurahan*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Widjaja, A.W., (1993). *Pemerintahan Desa dan Administrasi Desa*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Sembiring, J., (2004). "Pengelolaan Tanah Kas Desa". *Widya Bhumi* Vol. 16.h.40-51.

DAFTAR PERATURAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang *Pemerintah Daerah*.

Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang *Desa*.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang *Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa*.

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

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2005 tentang *Kedudukan Keuangan Pemerintah Desa*.

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

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