

**SISTEM PENGELOLAAN TANAH KAS DESA  
DI KOTA BATU PROVINSI JAWA TIMUR**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Oleh :

WASONO GIGIH LANANG S.

NIM : 05142209/P

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

## INTISARI

Peningkatan status pemerintahan di Batu dari Kota Administratif menjadi Kota berakibat pada pengembangan pembangunan fasilitas umum dan utilitas umum dan juga berakibat pada peningkatan jumlah penduduk. Hal ini mendorong kebutuhan akan tanah untuk memenuhi pembangunan semakin meningkat. Salah satu upaya memenuhi kebutuhan tanah tersebut dimungkinkan berasal dari tanah kas desa. Mengingat bahwa jenis pengelolaan tanah kas desa beraneka ragam dan ada peraturan yang mengaturnya maka tujuan dari penelitian ini adalah: Menghasilkan informasi tentang bentuk-bentuk, sistem, distribusinya dan besarnya pendapatan desa dari pengelolaan tanah kas desa yang telah dilaksanakan di Batu pada periode berstatus sebagai Kota Administratif dan periode setelah terbentuknya Kota.

Metode Penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian survei dengan pendekatan deskriptif analitis. Pendekatan deskriptif dimaksudkan untuk membuat deskripsi penerapan beberapa bentuk pengelolaan tanah-tanah kas desa yang ada di Kota Batu, Provinsi Jawa Timur. Pendekatan analitis digunakan dalam rangka melakukan analisis besarnya pendapatan desa untuk berbagai sistem pengelolaan tanah kas desa tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kecamatan Batu terdapat 4 desa yang masih memiliki tanah kas desa yaitu Desa Oro-Oro Ombo, Desa Pesanggrahan, Desa Sumberejo dan Desa Sidomulyo. Hal ini berakibat bahwa pengelolaan tanah kas desa di Kecamatan Batu sebelum dan sesudah terbentuknya Kota Batu adalah sama, sistem pengelolaan tersebut meliputi swakelola oleh aparat desa (tanah ganjaran) dan sistem sewa kepada pihak ketiga (biasanya masyarakat desa). Akan tetapi pada tahun 2008 terdapat sistem pengelolaan tanah kas desa secara kerjasama pemanfaatan di Desa Oro-Oro Ombo. Dari ketiga jenis pengelolaan tanah kas desa yang terdapat di Kecamatan Batu tersebut apabila dilihat dari besarnya pendapatan desa maka yang paling menguntungkan desa adalah sistem pengelolaan tanah kas desa secara kerjasama pemanfaatan. Saran yang dapat diberikan adalah: (a) dalam rangka meningkatkan pendapatan maka bentuk pengelolaan secara swakelola ditiadakan, (b) perlu adanya peta desa yang memuat mengenai tanah kas desa serta pengelolaan dan penggunaannya, (c) sebaiknya tanah kas desa segera disertipikatkan, (d) pemerintah Kota Batu lebih mendorong dan memotivasi desa apabila perlu memberikan bantuan dana untuk meningkatkan pengelolaan tanah kas desa demi peningkatan pendapatan desa.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>INTISARI</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
1. Tanah Kas Desa dan Sistem Pengelolaannya .....	1
2. Dinamika Perkembangan Kota Batu dan Pengelolaan Tanah Kas Desa .....	4
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka .....	9
1. Dinamika Perkembangan Kota Batu .....	9
2. Sumber Pendapatan Desa .....	11
3. Tanah Kas Desa .....	13
4. Pengelolaan tanah Kas Desa .....	16
B. Kerangka Pemikiran .....	23
C. Anggapan Dasar .....	26
D. Definisi Operasional .....	26
E. Batasan Operasional .....	29

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Format Penelitian .....	30
B. Lokasi Penelitian .....	30
C. Populasi .....	31
D. Satuan Analisis .....	31
E. Variabel dan Indikator Penelitian.....	31
F. Jenis Data .....	32
G. Sumber Data.....	33
H. Tehnik dan Alat Pengumpulan Data .....	33
1. Wawancara.....	33
2. Dokumentasi dan Studi kepustakaan .....	34
I. Tehnik Analisis dan Penyajian Data .....	34

### **BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN**

A. Kota Batu Secara Umum .....	36
B. Kecamatan Batu Secara Umum .....	38
C. Desa Oro-Oro Ombo .....	43
D. Desa Pesanggrahan .....	45
E. Desa Sumberejo .....	46
F. Desa Sidomulyo .....	47

### **BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Batu .....	49
1. Eksistensi Tanah Kas Desa di Kecamatan Batu Pasca dikeluarkannya Undang-Undang No 32 Tahun 2004.....	49
2. Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa dan Persebaran (Distribusi) Tanah Kas Desa di Kecamatan Batu .....	52
a. Desa Oro-Oro Ombo .....	54
1) Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa.....	54
2) Persebaran (ditribusi) Tanah Kas Desa .....	68

b. Desa Pesanggrahan .....	70
1) Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa .....	70
2) Persebaran (ditribusi) Tanah Kas Desa .....	71
c. Desa Sumberejo .....	73
1) Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa .....	73
2) Persebaran (ditribusi) Tanah Kas Desa .....	75
d. Desa Sidomulyo .....	77
1) Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa .....	77
2) Persebaran (ditribusi) Tanah Kas Desa .....	79
B. Pendapatan Desa Dari Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa .	81
1. Desa Oro-Oro Ombo .....	82
2. Desa Pesanggrahan .....	83
3. Desa Sumberejo .....	84
4. Desa Sidomulyo .....	84
C. Pembahasan Umum .....	85

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	87
B. Saran .....	88

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	90
-----------------------------	----

## **LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

#### 1. Tanah Kas Desa dan Sistem Pengelolaannya

Berdasarkan penguasaannya, tanah yang ada di Indonesia dapat dipisahkan menjadi 2 kelompok, yaitu tanah negara bebas dan tanah yang sudah dilekati suatu hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, salah satu hak atas tanah adalah Hak Pakai yang dapat diberikan kepada perorangan maupun badan hukum baik publik maupun privat termasuk didalamnya pemerintahan desa. Tanah yang dikuasai oleh pemerintahan desa biasa disebut dengan Tanah Kas Desa (TKD). Menurut J.Sembiring (2004:40), secara empiris tanah kas desa didefinisikan sebagai suatu tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa dan dikelola untuk kegiatan usaha desa sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan.

Berkaitan dengan pengaturan pengelolaan tanah kas desa telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 tentang Sumber-Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa Pengurusannya dan Pengawasannya. Selain telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982, pengelolaan tanah kas desa juga diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang

Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa. Dalam salah satu diktum Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 ditekankan kembali bahwa tanah kas desa merupakan sumber pendapatan desa yang potensial dan dapat dikembangkan, sehingga pengadaan, pengelolaan, dan pengembangan tanah kas desa menjadi sangat penting untuk diatur. Berdasarkan Instruksi Menteri tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa tersebut, pada Sub Bagian B dikemukakan bahwa jenis pengelolaan tanah kas desa meliputi: (a) diusahakan sendiri oleh Pemerintah Desa yang bersangkutan (Swakelola); (b) bagi hasil dengan pihak ketiga; (c) dikontrakkan/disewakan; (d) gotong royong dengan melibatkan Lembaga-Lembaga Pemerintah Desa; (e) cara-cara lain yang sesuai dengan kondisi desa yang bersangkutan.

Sedangkan sesuai dengan Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, bahwa jenis pemanfaatan kekayaan desa berupa : (a) sewa; (b) pinjam pakai; (c) kerjasama pemanfaatan; dan (d) bangun serah guna dan bangun guna serah. Untuk tanah kas desa berdasarkan peraturan tersebut hanya dapat dimanfaatkan dengan sewa dan kerjasama pemanfaatan yang dilakukan dengan dasar mengoptimalkan daya guna dan hasil guna kekayaan desa dan meningkatkan pendapatan desa.

Dalam peraturan ini juga dijelaskan bahwa tanah kas desa sebagai kekayaan desa tidak dapat dilepaskan hak kepemilikannya kepada pihak lain kecuali untuk keperluan kepentingan umum. Jika dalam keadaan tertentu terjadi proses pelepasan hak atas tanah kas desa untuk kepentingan umum, maka penetapan pelepasan hak tersebut harus dengan keputusan kepala desa dengan persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan mendapat ijin tertulis dari bupati/walikota dan gubernur. Sebagai ganti rugi dari pelepasan hak tersebut desa diberikan berupa uang pengganti yang besarnya memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Obyek Pajak, yang uang pengganti ini nantinya harus dibelikan tanah lain. Ada pula yang ganti ruginya berupa tanah pengganti sehingga sering disebut dengan *ruilslag*.

Benang merah dari ketiga peraturan yang mengatur tentang pengelolaan tanah kas desa tersebut adalah:

- a. Tanah kas desa dapat dikelola 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;
  6. Pinjam pakai;
  7. Kerjasama pemanfaatan;
  8. Bangun serah guna dan bangun guna serah.
- b. Tanah kas desa sebagai kekayaan desa tidak dapat dilepaskan hak kepemilikannya kepada pihak lain kecuali untuk keperluan kepentingan umum.

## **2. Dinamika Perkembangan Kota Batu dan Pengelolaan Tanah Kas**

### **Desa**

Kota Administratif Batu dibentuk pada tanggal 6 Maret 1993 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kota Administratif Batu. Kota Administratif ini terdiri dari 3 Kecamatan yaitu Kecamatan Batu, Kecamatan Bumiaji dan Kecamatan Junrejo.

Kota Administratif Batu memiliki potensi wilayah yang khas dibandingkan dengan wilayah lain di Kabupaten Malang, terutama karena potensi wisatanya. Potensi wisata yang ada di wilayah ini meliputi wisata pemandangan alam, agro wisata baik wisata buah maupun wisata bunga, pemandian air hangat, wisata para-layang, hutan wisata, air terjun, dan lain-lain. Oleh karena itu, bidang kepariwisataan dan agrowisata

merupakan andalan dari Kota Administratif Batu dan merupakan sumber pendapatan asli daerah yang signifikan.

Seiring dengan berjalannya waktu sektor pariwisata di Kota Administratif Batu mengalami peningkatan yang sangat pesat sehingga menuntut pengembangan pembangunan sarana dan prasarana kota dan pariwisata. Sebagai manifestasi dari pemenuhan tuntutan pembangunan di Kota Administratif Batu tersebut, ditunjukkan oleh semakin banyak dibangunnya fasilitas-fasilitas umum maupun utilitas umum, sehingga Kota Administratif Batu memiliki fasilitas kota yang cukup memadai. Berangkat dari adanya peningkatan fasilitas Kota Batu sebagai Kota Administratif inilah, pada Tahun 2001 wilayah ini ditingkatkan lagi statusnya menjadi Kota berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Batu. Wilayah Kota Batu ini juga terdiri dari tiga Kecamatan yaitu Kecamatan Batu, Kecamatan Bumiaji, dan Kecamatan Junrejo.

Semakin ditingkatkannya status pemerintahan menjadi Kota Batu mendorong terjadinya peningkatan pembangunan dan perkembangan kota, peningkatan kesempatan kerja, meningkatkan daya tarik para pendatang sehingga meningkatkan migrasi penduduk masuk, dan akhirnya terjadilah urbanisasi di wilayah ini. Dengan urbanisasi inilah Batu mengalami transformasi spasial, transformasi sosil-ekonomi, dan transformasi densifikasi permukiman yang semuanya memerlukan tanah.

Semakin besar intensitas urbanisasinya semakin besar pula tuntutan pemenuhan akan tanah. Kebutuhan tanah untuk pembangunan permukiman penduduk dan pembangunan fasilitas privat yang lain secara umum dipenuhi dari pemilikan tanah privat. Pembangunan fasilitas umum, utilitas umum dan tempat-tempat perdagangan, umumnya kebutuhan akan tanahnya dipenuhi dengan jalan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Tidak menutup kemungkinan menggunakan tanah kas desa. Pemanfaatan tanah kas desa ini akan menjadi hal yang menarik dalam kaitannya dengan telah terjadinya dinamika perkembangan status pemerintahan Kota Batu.

Dalam rangka memperoleh informasi tentang sistem pengelolaan tanah kas desa yang dilaksanakan di Kota Batu pada periode Batu sebagai Kota administratif dan Batu sebagai Kota, serta kelebihan dan kelemahan sistem pengelolaan tersebut dari aspek pendapatan desa, maka akan dilakukan penelitian dengan judul “***Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kota Batu Provinsi Jawa Timur.***”

## **B. Perumusan Masalah**

Bentuk sistem pengelolaan tanah kas desa yang beraneka di atas, tentunya akan membawa konsekuensi terkait dengan besarnya pendapatan desa dari pengelolaan tanah-tanah kas desa. Secara ekonomi pendapatan desa dari berbagai sistem pengelolaan akan

bervariasi. Berdasarkan pendapatan desa yang bervariasi tersebut akan dapat diestimasi pengelolaan yang seperti apa yang menguntungkan desa. Selanjutnya, hasil estimasi tersebut dapat digunakan dalam rangka menyediakan informasi bagi penyempurnaan kebijakan pengelolaan tanah kas desa yang lebih bijaksana.

Secara lebih spesifik, keinginan penulis untuk mengkaji topik penelitian “Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kota Batu Provinsi Jawa Timur” dijabarkan ke dalam masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah sistem pengelolaan tanah kas desa di Batu pada periode berstatus sebagai Kota Administratif dan periode setelah terbentuknya Kota Batu?
2. Sebagai sumber pendapatan desa, cara pengelolaan tanah kas desa yang bagaimana yang lebih menguntungkan desa?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk:

- a. Menghasilkan informasi tentang eksistensi tanah kas desa, persebaran (distribusi) tanah kas desa dan sistem pengelolaan tanah kas desa yang telah dilaksanakan di Batu pada periode berstatus sebagai Kota Administratif dan periode setelah terbentuknya Kota Batu.

- b. Menghasilkan informasi tentang besarnya pendapatan desa dari bentuk-bentuk pengelolaan tanah kas desa dan pengelolaan tanah kas desa yang menguntungkan desa di Batu pada periode berstatus sebagai Kota Administratif dan periode setelah terbentuknya Kota Batu.

## 2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi:

- a. Peneliti lain untuk menambah perbendaharaan informasi bagi penelitian sejenis terutama tentang pengelolaan tanah kas desa lebih lanjut.
- b. Pemerintah Daerah Kota Batu dalam menetapkan kebijakan dalam hal Pengelolaan Tanah Kas Desa, sehingga dapat diperhitungkan keuntungan dan kerugian sebelum membuat keputusan pengelolaan tanah kas desa tersebut dalam rangka meningkatkan pendapatan desa.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Adanya perubahan status pemerintahan di batu dari Kota Administratif menjadi Kota tidak mempengaruhi keberadaan desa. Dengan masih adanya daerah yang berstatus desa di Kota Batu terutama di Kecamatan Batu, maka membuktikan eksistensi tanah kas desa di Kecamatan Batu masih tetap ada.
2. Sistem pengelolaan tanah kas desa yang terdapat di Kecamatan Batu sebelum terbentuk Kota Batu terdiri atas swakelola dan sewa. Kemudian setelah terbentuk Kota Batu sistem pengelolaannya masih tetap sama. Pada tahun 2008 terdapat sistem pengelolaan baru yaitu Kerjasama Pemanfaatan.
3. Dari 3 macam Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa yang terdapat di Kecamatan Batu tersebut, jika dilihat berdasarkan pendapatan desa maka yang terbesar adalah sistem pengelolaan tanah kas desa secara Kerjasama Pemanfaatan.

## B. Saran

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

1. Bagi pemerintahan desa-desa di Kecamatan Batu
  - a. Jika dilihat dari besarnya pendapatan yang masuk ke desa maka sistem pengelolaan tanah kas desa secara swakelola oleh aparat desa atau tanah ganjaran sebaiknya ditiadakan sedangkan gaji bagi aparat lebih baik diambilkan dari pendapatan desa atau dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.
  - b. Dalam rangka menjaga keberadaan tanah kas desa dan agar tanah kas desa memiliki kepastian hukum maka sebaiknya setiap tanah kas desa disertipikatkan.
  - c. Untuk lebih mudah dalam pengawasannya sebaiknya desa membuat peta yang memuat lokasi penyebaran tanah kas desa, beserta penggunaan tanah kas desanya.
2. Bagi Pemerintahan Kota Batu
  - a. Melakukan inventarisasi tanah-tanah kas desa yang terdapat di Kota Batu beserta melakukan pengendalian dan pengawasan penggunaan tanahnya.
  - b. Mendorong dan memotivasi pemerintahan desa di Kota Batu agar lebih mengoptimalkan pengelolaan tanah-tanah kas desanya

dalam rangka meningkatkan pendapatan desa. Apabila perlu dari pada kerjasama dengan pihak ketiga (swasta) lebih baik bantuan dana berasal dari pemerintah kota, sehingga keuntungan nantinya akan masuk pada pendapatan daerah bukan untuk pihak ketiga (swasta).



## DAFTAR PUSTAKA

- Adhie, Brahmana dan Hasan Basri Natamanggala. 2002. *Reformasi Pertanahan Pemberdayaan Hak-Hak Atas Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*. Mandar Maju. Bandung.
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Budiman, Eko Pardal. 2007. *Dampak Perubahan Pengelolaan Tanah Kas Desa dari Sistem Bagi Hasil Penggunaan Pertanian Menjadi Non Pertanian Terhadap Aspek Pertanahan, Aspek Sosial dan Aspek Ekonomi*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Cahyono, Bambang Tri. 1983. *Ekonomi Pertanahan*. Liberty. Yogyakarta.
- Fatoni, Ahmad. 2007. *Kajian Keuntungan dan Kerugian Komparatif Berbagai Bentuk Pengelolaan Tanah-Tanah Kas Desa di Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah (Studi Di Desa Jonggrangan dan Desa Karang)*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Jayanti, Cicilia Indra. 2008. *Studi Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Pengasih Kecamatan Pengasih Kabupaten Kulon Progo*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Kusummaningsih, Eti. 2006. *Pengelolaan Tanah Kas Desa Yang Digunakan Untuk Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum dan Rumah Kantor Di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman*. Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sardjita. 2003. *Ruilslag Tanah Dan Bangunan Milik/Kekayaan Pemerintah Dan Pemerintah Daerah*. Widya Bhumi no 10 Tahun 4 .h. 30
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. 2003. *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta*.
- Sembiring, J. 2004. "Pengelolaan Tanah Kas Desa". Widya Bhumi Vol. 16. h.40-51.

Surianingrat, Bayu. 1992. *Pemerintahan Administrasi Desa dan Kelurahan*. Rineka Cipta.Jakarta.

Widjaja. A.W, 1993. *Pemerintahan Desa dan Administrasi Desa Menurut Undang-Undang no 5 Tahun 1979*. Raja Grafindo Persada.Jakarta.