

**STUDI TENTANG TUKAR MENUKAR TANAH KAS DESA
(STUDI KASUS DI DESA BLABAK KECAMATAN KANDAT
KABUPATEN KEDIRI PROVINSI JAWA TIMUR)**



oleh :

MOCHAMAD CHOIRUMAN
NIM. 2091733

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

INTISARI

Latar belakang peristiwa tukar menukar tanah kas desa yang terjadi di desa Blabak Kecamatan Kandat Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur, dilaksanakan pada tahun 2001 meskipun penggunaan tanah kas desa secara fisik telah dilakukan oleh anggota masyarakat desa Blabak sejak tahun 1974. Berdasarkan rentang waktu terselenggaranya tukar menukar tanah kas desa yang cukup lama, yaitu kurang lebih selama duapuluh tujuh tahun tersebut, diperkirakan ada hal-hal yang menjadi penghambatnya. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis memandang perlunya suatu studi secara cermat tentang apa yang melatarbelangi dikeluarkannya ijin tentang tukar menukar tanah kas desa dan bagaimana mekanisme pelepasan masing-masing pihak yang digunakan sebagai dasar tukar menukar tersebut. Berdasarkan hal itu maka penulis mengangkat judul skripsi "Studi Tukar Menukar Tanah Kas Desa (Studi Kasus di Desa Blabak Kecamatan Kandat Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur)".

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui latarbelakang dikelurkannya ijin tentang tukar menukar tanah kas desa dan mekanisme pelepasan hak atas tanah dari keduabelah pihak yang digunakan sebagai dasar dalam tukar menukar tanah kas desa tersebut. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan tujuan untuk menggambarkan tentang pelaksanaan tukar menukar tanah kas desa sampai keluar ijin tentang tukar menukar tersebut. Daerah penelitian adalah Desa Blabak Kecamatan Kandat Kabupaten Kediri, karena di Desa Blabak merupakan yang pertama kali mengadakan tukar menukar tanah kas desa sejak keluar Peraturan Daerah Kabupaten Kediri nomor 4 tahun 2001 tentang Sumber Pendapatan Desa, sedangkan pendekatannya adalah studi kasus.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik kesimpulan bahwa latar belakang dikeluarkannya ijin tentang tukar menukar tanah kas desa antara lain disebabkan tanah kas desa Blabak telah ditempati oleh anggota masyarakat sejak tahun 1974, dan Pemerintah Desa Blabak telah mendapatkan ganti kerugian dengan tanah yang lebih luas, serta telah ada kesepakatan antara Pemerintah desa Blabak dengan masyarakat mengenai tukar menukar tersebut. Pelaksanaan tukar menukar didasarkan pada peraturan desa Blabak nomor 6 tahun 2001 tentang tukar menukar tanah kas desa dan pelaksanaannya telah mendapat persetujuan dari Bupati Kediri. Saran-saran yang diberikan oleh penulis bahwa pelaksanaan tukar menukar tersebut hendaknya demi peningkatan pendapatan Pemerintah Desa dan masyarakat secara keseluruhan, pelepasan tanah pengganti sebaiknya langsung kepada Pemerintah desa Blabak, serta letak tanah pengganti tidak terpecah-pecah agar lebih mudah pengelolaan dan pengawasannya

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
1. Tujuan Penelitian	4
2. Kegunaan Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	6
A. Tinjauan Pustaka	6
B. Kerangka Pemikiran	13
BAB III METODE PENELITIAN	16
A. Metode Penelitian Yang Digunakan.....	16
B. Daerah Penelitian	16
C. Variabel Penelitian	17
D. Jenis dan Sumber Data Penelitian	18
E. Teknik Pengumpulan Data	19
F. Analisis Data	21

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	22
A. Keadaan fisik wilayah	22
1. Letak geografis	22
2. Penggunaan tanah	24
3. Status hak atas tanah	32
B. Keadaan sosial ekonomi	33
C. Kependudukan	34
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38
A. Latar Belakang Dikeluarkannya Ijin Tentang Tukar Menukar	38
B. Mekanisme Pelepasan Tanah Kas Desa Dan Tanah Pengganti.....	48
BAB VI PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	
PEDOMAN WAWANCARA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah kas desa merupakan salah satu aset desa yang sangat berharga bagi perolehan pendapatan desa. Secara umum perolehan pendapatan desa dari tanah kas desa dapat berasal dari produk pertanian, peternakan, atau perikanan serta usaha-usaha lain yang diselenggarakan ditanah kas desa tersebut. Selain produksi secara langsung dari tanaman, hewan, atau ikan yang dipelihara ditanah tersebut, tanah kas desa dapat juga menyumbangkan pendapatan bagi desa berupa hasil sewa tanah kas desa, tukar menukar antara tanah kas desa dengan tanah lain yang menguntungkan bagi desa juga merupakan cara lain yang berkembang dalam memanfaatkan aset tanah kas desa.

Peristiwa tukar menukar tanah kas desa seperti dimaksud diatas telah terjadi di desa Blabak Kecamatan Kandat Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur yang pelaksanaannya terjadi pada tahun 2001, walaupun telah diawali sejak tahun 1974. Berdasarkan rentang waktu terselenggaranya tukar menukar tanah kas desa yang sangat lama yaitu kurang lebih 27 (duapuluh tujuh) tahun tersebut diperkirakan ada hal-hal yang menjadi penghambatnya.

dilaksanakan oleh Ahmad Saikhu dengan judul 'Studi Tentang Penggunaan Tanah Kas Desa Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta' (1996 : 13), yang menjadi salah satu faktor penghambat pada pelaksanaan tukar menukar tanah kas desa di Desa Blabak, diantaranya adalah adanya ketentuan yang mengatur tentang pengalihan tanah kas desa pada pihak ketiga yaitu adanya Ijin dari Gubernur, Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 1982 tentang Sumber Pendapatan Desa, pada pasal 9 menyebutkan bahwa :

Ayat (1) Tanah-tanah kas desa, bengkok, titisari, panganan, kuburan, dan lain-lain yang sejenis yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa, dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain kecuali diperuntukan untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan keputusan desa

Ayat (2) Pengesahan keputusan desa sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) disahkan oleh Bupati / Walikota, jika desa yang bersangkutan telah memperoleh :

a. Ganti tanah yang senilai dengan tanah yang dilepaskan

b. Penggantian berupa uang yang digunakan untuk

c. Ijin tertulis dari Gubernur

Walaupun secara yuridis belum terjadi peristiwa tukar menukar tanah kas desa, namun demikian yang terjadi di desa Blabak sejak tahun 1974 secara fisik tanah kas desa telah ditempati oleh anggota masyarakat sebanyak 27 (duapuluh tujuh) kepala keluarga, dengan penggunaan sebagai pemukiman. Selama kurang lebih 27 (duapuluh tujuh) tahun masyarakat telah menggunakan tanah kas desa tetapi belum mendapatkan kepastian secara yuridis dari pihak yang berwenang, dalam hal ini adalah ijin tertulis dari Gubernur mengenai pelaksanaan tukar menukar tersebut.

Walaupun pengurusan tukar menukar tanah kas desa di desa Blabak tersebut telah 27 (duapuluh tujuh) tahun terkatung-katung, namun pada tahun 2001 hal tersebut telah membawa hasil. Berdasarkan uraian diatas penulis memandang perlunya suatu studi secara cermat tentang apa yang melatarbelakangi dikeluarkannya ijin tukar menukar tanah kas desa tersebut, dan bagaimana mekanisme pelepasan dari masing-masing pihak yang digunakan sebagai dasar tukar menukar tanah kas desa dengan tanah yang dimiliki masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi: "**Studi Tentang Tukar Menukar Tanah Kas Desa (Studi Kasus Di Desa Blabak**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang dipaparkan terdahulu, maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apa yang menjadi latar belakang dikeluarkannya ijin tukar menukar tanah kas desa di Desa Blabak Kecamatan Kandat Kabupaten Kediri ?
2. Bagaimana mekanisme pelepasan dari masing-masing pihak yang digunakan sebagai dasar dalam tukar menukar tanah kas desa di Desa Blabak tersebut ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui latar belakang dikeluarkannya ijin tentang tukar menukar tanah kas desa di Desa Blabak Kecamatan Kandat Kabupaten Kediri.
- b. Untuk mengetahui mekanisme pelepasan dari masing-masing pihak yang digunakan sebagai dasar dalam tukar menukar tanah kas desa dengan tanah yang dimiliki oleh masyarakat.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis untuk lebih mendalami ilmu pengetahuan pertanahan selama menempuh pendidikan dan sebagai tambahan bekal dalam melaksanakan tugas setelah lulus pendidikan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- b. Dapat kiranya memberikan masukan kepada instansi terkait dalam rangka penataan pertanahan sehingga kebijakan yang ditempuh khususnya tentang pelepasan hak atas tanah searah dengan tujuan dan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Latar belakang dikeluarkannya ijin tentang pelaksanaan tukar menukar tanah kas desa Blabak Kecamatan Kandat adalah :
 - a. Tanah kas desa telah digunakan masyarakat untuk pemukiman sejak tahun 1974
 - b. Pemerintah Desa Blabak telah mendapat tanah pengganti yang lebih luas dibandingkan tanah kas desa yang dilepaskan, yaitu :

Luas tanah kas desa yang dilepaskan 5.536 M²

Luas tanah pengganti 5.775,79 M²
 - c. Masyarakat desa Blabak dan Pemerintah Desa Blabak telah sepakat mengenai bentuk ganti kerugian yang diterima.
2. Pelaksanaan tukar menukar tanah kas desa Blabak diatur dalam Peraturan Desa Blabak nomor 6 tahun 2001 tentang Tukar Menukar Tanah Kas Desa, dan pelaksanaannya telah mendapat persetujuan dari Bupati Kediri dengan surat nomor 143/41/421.59/2002 tanggal 17 Januari 2002 dari Bupati Kediri kepada Camat Kandat tentang Persetujuan Pelaksanaan Peraturan Desa Blabak nomor 6 tahun 2001 tentang Tukar Menukar Tanah

Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasan tanah kas desa diberi ganti kerugian berupa tanah pengganti, sedangkan masyarakat pemilik tanah pengganti diberikan ganti kerugian berupa uang.

B. Saran

1. Tukar menukar tanah kas desa Blabak hendaknya dilaksanakan demi peningkatan pendapatan Desa, dan kesejahteraan masyarakat desa secara keseluruhan.
2. Pelepasan tanah pengganti untuk tanah kas desa sebaiknya langsung kepada Pemerintah Desa sebagai pihak yang menerima pelepasan tersebut, karena Pemerintah Desa sebagai pemohon status hak pakai untuk tanah kas desa
3. Dalam mencari tanah pengganti untuk tanah kas desa sebaiknya letak lokasi tanah tidak terpencar - pencar, sehingga akan lebih mudah pengelolaan dan pengawasannya.

DAFTAR PUSTAKA

Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2003

Harsono, Boedi, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Universitas Trisakti, Jakarta, 2003

Sitorus, Oloan, Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah, Dasamedia, Jakarta, 1995

Sitorus, Oloan, Cara Penyelesaian Karya Ilmiah Bidang Hukum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta, 2003

Ahmad Saikhu, Studi Tentang Penggunaan Tanah Kas Desa Untuk Pembangunan Kepentingan Umum Di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, 1996

Peraturan-Peraturan

Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah nomor 76 tahun 2001 tentang Pedoman Umum Pengaturan Mengenai Desa

Keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 1 tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres nomor 55 tahun 1993

Peraturan Daerah Kabupaten Kediri nomor 11 tahun 2000 tentang Kedudukan Keuangan Kepala Desa dan Perangkat Desa

Peraturan Daerah Kabupaten Kediri nomor 4 tahun 2001 tentang Sumber Pendapatan Desa

Keputusan Bupati Kediri nomor 1218 tahun 2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri nomor 11 tahun 2000 tentang Kedudukan Keuangan Kepala Desa dan Perangkat Desa