

**TUKAR MENUKAR TANAH KAS DESA DENGAN TANAH MASYARAKAT
(STUDI DI DESA DENGKENG KECAMATAN WEDI KABUPATEN KLATEN)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Syarat Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana
Terapan di Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

DESINTA FITRIA PRAMESTI

NIT. 21303875

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

YOGYAKARTA

2025

ABSTRACT

This study discusses the management of village assets and the exchange of village treasury land for community land in Dengkeng Village, Wedi District, Klaten Regency. The type of research used in this study is descriptive qualitative. The results of the study concluded that the management of village assets in Dengkeng Village is in accordance with applicable regulations. The exchange began with an official auction from the village to nine community members. After occupying the land for years, the community proposed an exchange. The exchange was carried out by only one person, because the other community members had stated that they were unable to continue the exchange process because they had to provide replacement land. The exchange process proceeded according to regulations, with some administrative obstacles. Thus, the existing obstacles were successfully overcome and did not have a significant impact on the continuation of the land exchange process.

Keywords: *Village Treasury Land, Exchange, Village Assets, Village Asset Management*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTOiv	
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRACT.....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Penelitian Terdahulu	5
B. Kajian Teori.....	10
1. Pentingnya Tanah Bagi Desa	10
2. Pengelolaan Aset Desa	11
3. Tukar Menukar Tanah Kas Desa.....	13
C. Kerangka Pemikiran	13
D. Pertanyaan Penelitian	15
BAB III METODE PENELITIAN.....	16
A. Format Penelitian	16
B. Lokasi atau Obyek Penelitian.....	17
C. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	17
D. Definisi Operasional Variabel	17
E. Jenis dan Sumber Data	18
F. Teknik Pengumpulan Data	20
G. Teknik Analisis Data	21
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	24
A. Gambaran Fisik Wilayah Kecamatan Wedi.....	24
B. Gambaran Fisik Wilayah Desa Dengkeng	25
BAB V PENGELOLAAN ASET DESA SESUAI DENGAN PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 1 TAHUN 2016.....	32
A. Jumlah Tanah Kas Desa dan Luas Tanah Kas Desa	32
B. Sistem Pengelolaan Tanah Kas Desa.....	34

C. Kesesuaian Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa dengan Peraturan (Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa).....	36
D. Pemanfaatan Hasil Aset Desa.....	37
BAB VI PENYEBAB TERJADINYA TUKAR MENUKAR TANAH KAS DESA DENGAN TANAH MASYARAKAT.....	39
A. Penyebab Terjadinya Tukar Menukar Tanah Kas Desa.....	39
B. Subjek Tukar Menukar Tanah Kas Desa	42
C. Penggunaan Tanah Kas Desa.....	43
BAB VII KESESUAIAN PELAKSANAAN TUKAR MENUKAR TANAH KAS DESA DENGAN TANAH MASYARAKAT	46
A. Proses Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah Kas Desa	46
B. Kendala Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa.....	47
C. Kesesuaian Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Peraturan (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa)	48
BAB VIII PENUTUP	49
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN.....	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang diberikan sebagai anugerah oleh Allah Yang Maha Kuasa. Keberadaannya berperan penting sebagai sarana dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, baik sebagai sumber penghidupan maupun mata pencaharian. Semua aktivitas manusia berlangsung di atas permukaan tanah, sehingga tanah berperan sebagai tempat tinggal sekaligus sumber kehidupan bagi masyarakat (Pongkorung, dkk. 2023). Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia disebutkan bahwa bumi, air, ruang angkasa, dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah penguasaan negara dan harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia.

Tanah bukan hanya diperlukan oleh individu ataupun badan hukum, tetapi juga memiliki peran penting bagi pemerintah desa. Pemerintah Desa memerlukan tanah sebagai dana operasional, sumber dana operasional diperoleh dari pengelolaan aset milik desa yang secara langsung dikelola atau berada dalam kewenangan pemerintah desa. Menurut (Suparlan dkk. 2024), aset desa merupakan salah satu komponen penting dalam pendapatan asli desa yang perlu dikelola dan dimanfaatkan secara optimal. Melalui pengelolaan aset desa yang aktif, diharapkan dapat muncul kreativitas masyarakat serta tumbuhnya partisipasi aktif dalam pembangunan desa (Klamajaya 2021). Salah satu bentuk aset yang dimiliki oleh desa dan dapat dikelola oleh pemerintah desa adalah tanah kas desa (Wirawan dkk. 2022).

Menurut Paramita (2014), tanah kas desa adalah aset milik desa yang pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah desa dan ditujukan untuk mendukung pembangunan desa serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa. Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa,

pemanfaatan tanah kas desa dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme, antara lain sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun serah guna, dan bangun guna serah. Tanah kas desa merupakan salah satu aset strategis milik desa yang berperan penting dalam menunjang penyelenggaraan pemerintahan desa, pelaksanaan pembangunan, pembinaan masyarakat, serta upaya pemberdayaan masyarakat. Oleh karena itu, pengelolaannya harus dilaksanakan secara tertib, transparan, akuntabel, dan dilandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa telah memberikan pedoman dalam pengelolaan seluruh aset desa, termasuk tanah kas desa. Pemindahtanganan aset desa merupakan salah satu bentuk pengelolaan aset yang dilakukan dengan mengalihkan kepemilikan barang desa kepada pihak lain. Proses ini dilakukan atas persetujuan Kepala Desa dan harus diketahui secara terbuka oleh masyarakat, karena termasuk dalam bagian dari mekanisme pengelolaan barang milik desa (Ghalib & Yasin 2023). Salah satu bentuk pemindahtanganan yaitu tukar menukar, dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa tukar menukar merupakan salah satu bentuk pemindahtanganan aset desa, yang dilakukan dengan cara mengganti aset tersebut menggunakan barang lain yang memiliki nilai setara. Skema tukar menukar diperbolehkan selama dilakukan dengan persetujuan pihak terkait dan tidak merugikan desa, serta bertujuan untuk optimalisasi pemanfaatan aset desa. Selain itu, tukar menukar juga dianggap sebagai bentuk pemindahtanganan yang sah, namun proses tukar menukar aset desa umumnya membutuhkan waktu yang cukup panjang dan melalui prosedur yang kompleks.

Tanah Kas Desa sebagai salah satu bentuk aset desa yang tidak dapat dialihkan kepemilikannya, kecuali apabila diperuntukkan bagi kepentingan umum. Setiap pelepasan tanah kas desa harus melalui persetujuan dari gubernur serta disertai penyediaan tanah pengganti yang memiliki nilai sebanding dengan tanah yang dilepas. Salim (2020) sebelum adanya persetujuan tukar menukar harus sudah ada tanah yang akan dijadikan tanah

pengganti dalam tukar menukar ini, tanah pengganti harus memiliki lokasi yang jelas diutamakan berada pada lokasi yang sama, status kepemilikan yang sah, memiliki nilai yang setara atau lebih tinggi dari tanah kas desa yang akan dilepas. Nilai tersebut dibuktikan melalui hasil penilaian dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), dengan demikian tidak hanya bersifat administratif tetapi juga menjamin agar desa tidak dirugikan secara aset dan proses tukar menukar berjalan sesuai dengan ketentuan.

Seperti halnya yang terjadi di Desa Dengkeng Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten, berawal pada tahun 1987 tanah kas desa yang ditempati oleh masyarakat melalui lelang resmi yang dilakukan oleh desa, dan terdapat 9 orang yang memenangkan lelang tersebut. Dengan adanya surat bukti lelang tersebut yang menjadi alas hak selama penguasaan tanah kas desa tersebut, namun dikarenakan sudah menempati tanah kas desa tersebut selama puluhan tahun dan masyarakat menyadari karena sudah merugikan desa. Sehingga dari masyarakat tersebut mengajukan kepada pihak desa untuk dilakukannya tukar menukar. Tanah kas desa yang ditukar seluas $\pm 400\text{m}^2$, diberikan tanah pengganti oleh masyarakat seluas 2.295m^2 . Untuk mendalami masalah tersebut peneliti tertarik untuk meneliti lebih mendalam permasalahan tersebut, oleh karena itu peneliti memilih judul dalam penelitian ini adalah **“TUKAR MENUKAR TANAH KAS DESA DENGAN TANAH MASYARAKAT (STUDI DI DESA DENGKENG KECAMATAN WEDI KABUPATEN KLATEN)”**

B. Rumusan Masalah

Dengan adanya latar belakang tersebut, maka dari itu peneliti mengajukan beberapa pertanyaan untuk menjelaskan masalah utama yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana pengelolaan aset desa sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset di Desa Dengkeng?

2. Apa yang menjadi penyebab terjadinya tukar menukar tanah kas desa dengan tanah masyarakat di Desa Dengkeng?
3. Apakah pelaksanaan tukar menukar telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pengelolaan aset tanah desa sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset di Desa Dengkeng;
- b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya tukar menukar sebagian tanah kas desa dengan tanah masyarakat di Desa Dengkeng;
- c. Untuk mengetahui kesesuaian tukar menukar tanah kas desa dengan peraturan di Desa Dengkeng.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini mencakup beberapa hal, yaitu:

- a) Secara akademis, penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan kepada peneliti di bidang permasalahan pertanahan khususnya dalam pengelolaan tanah kas desa.
- b) Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan informasi dan rekomendasi bagi Pemerintah Desa di Desa Dengkeng Kecamatan Wedi Kabupaten Klaten dan pihak terkait mengenai tata Kelola tanah kas desa yang baik dan sesuai ketentuan hukum, serta memberikan informasi yang berguna bagi pembaca serta dapat dijadikan rujukan oleh peneliti selanjutnya.
- c) Secara sosial, hasil penelitian ini bermanfaat dalam memperluas wawasan keilmuan, khususnya dalam bidang pengelolaan tanah kas desa.

BAB VIII PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengelolaan Aset Desa di Desa Dengkeng telah mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, khususnya dalam bentuk pemanfaatan berupa sewa terhadap tanah kas desa. Pemerintah Desa Dengkeng telah menyusun mekanisme pemanfaatan dan pencatatan yang jelas, baik untuk tanah kas pertanian maupun non-pertanian.
2. Penyebab terjadinya tukar menukar Tanah Kas Desa terjadi di Desa Dengkeng adalah masyarakat menggunakan tanah kas desa sebagai tempat tinggal sejak tahun 1987, yang bermula dari lelang resmi oleh desa. Atas dasar kesadaran masyarakat dan itikad baik untuk menghindari kerugian pada pihak desa, maka diajukan tukar menukar.
3. Pelaksanaan Tukar menukar telah dilaksanakan dan berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sehingga dalam proses tukar menukar sudah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Prosedur administrative seperti penyediaan tanah pengganti, penilaian oleh KJPP, serta legalitas dokumen telah dipenuhi.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah Desa Dengkeng
 - a. Peningkatan Tertib Administrasi dan Digitalisasi Data Aset
Pemerintah Desa Dengkeng disarankan untuk mengelola dokumen legal aset desa, seperti surat sewa, surat lelang. Jika memungkinkan, desa dapat mulai mengarsipkan data secara digital agar lebih aman dan mudah diakses ketika diperlukan.
 - b. Penyusunan Rencana Jangka Panjang Pemanfaatan Aset Desa
Pemerintah Desa perlu menyusun rencana strategis terkait pemanfaatan tanah kas desa, baik untuk kegiatan pertanian dan non-

pertanian, agar pemanfaatan aset desa dapat memberikan manfaat ekonomi yang maksimal lagi.

- c. Mendokumentasikan Proses Tukar Menukar sebagai *Best Practice*
Karena proses tukar menukar di Desa Dengkeng tergolong berhasil dan sesuai regulasi, pemerintah desa dapat menjadikannya sebagai contoh praktik baik (*best practice*) dan mendokumentasikannya secara resmi. Hal ini dapat membantu desa lain dalam menghadapi kasus serupa.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan, khususnya terkait dengan cakupan objek yang diteliti serta keterbatasan dalam aspek waktu pelaksanaan penelitian. Oleh karena itu, peneliti berikutnya dapat mengembangkan kajian mengenai dampak sosial dan ekonomi dari pelaksanaan tukar menukar tanah kas desa, atau analisis perbandingan pelaksanaan tukar menukar di beberapa desa di wilayah Klaten atau daerah lain.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Benny S. Pasaribu, Aty Herawati, Kabul Wahyu Utomo, R. H. S. A. (2022). Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis. In *UUP Academic Manajemen Perusahaan* YKPN. [https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/65013/1/Metodologi Penelitian.pdf](https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/65013/1/Metodologi%20Penelitian.pdf)
- Sugiyono. (2013). *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. ALFABETA BANDUNG ISBN 979-8433-64-0.
- Sutaryono, D.W., & Murtajib, A. (2014). Pengelolaan Aset Desa. In Forum Pengembangan Pembaharuan Desa (FPPD) (Issue Februari 2014). [http://repository.stpn.ac.id/255/1/Pengelolaan Aset Desa-dikompresi.pdf](http://repository.stpn.ac.id/255/1/Pengelolaan%20Aset%20Desa-dikompresi.pdf)
- Salim, N. L. G. M. P. D. M. N. (2020). Berakhir di Temon Perdebatan Panjang Pengadaan Tanah Untuk (New) Yogyakarta International Airport (YIA). <http://repository.stpn.ac.id/id/eprint/47>
- Sutaryono, D. M. J. &. (2021). *Membumikan Urusan Tanah*. SIP Publishing (Anggota IKAPI) ISBN 978-623-337-208-4.

Jurnal

- Paramita, A. (2014). Tinjauan Yuridis Tentang Realisasi Pemindahtanganan (Tukar Menukar) Tanah Kas Desa (TKD) Di Kabupaten Bojonegoro.
- Angkoso, J. B., Luthfi, A. N., & Sudibyanung, S. (2020). Distribusi Penguasaan dan Pemilikan Tanah Pertanian di Desa Nglegok, Kabupaten Karanganyar. *Tunas Agraria*, 3(2), 101–121. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i2.111>
- G. Suharto, D., & Aisyah Nur'ayni. (2021). Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Kas Desa untuk Proyek Pembangunan. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara (JUAN)*, 9(1), 13–25. <https://doi.org/10.31629/juan.v9i1.3121>
- Klamajaya. (2021). Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Di Desa Sumberejo Melalui Bangun Guna Serah Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031. 1–23.
- Oktafian, B., & Azharuddin, M. (2021). Pandecta Status Hak Atas Tanah Kas Desa dan Prosedur Pendaftarannya Menurut Hukum Administrasi Pertanahan. *16(2)*, 205–217.
- Yunus, K. (2022). Pelaksanaan Tukar-Menukar Tanah Kas Desa Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi di Desa Tejo Selatan Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang) *Kholidun*. 1–12.
- Wirawan, F., Sutarni, N., & Hidayat, M. F. (2022). Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa (Studi Kasus di Desa Pusporenggo
- Ghalib, A., & Yasin, B. (2023). Tindakan Hukum Pemerintah Desa Terhadap

- Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Masyarakat Yang Tidak Memiliki Hak. *Justitiable Universitas Bojonegoro*, 5(2), 1–16.
- Pongkorung, J. R. L. G. dan F. H. A. dan F. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyalahgunaan Pemanfaatan Lahan Di Sempadan Danau Tondano. 4.
- Primananda, R. (2024). Analisis Pengelolaan Tanah Kas Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa Di Desa Glinggangan, Kecamatan Pringkuku, Kabupaten Pacitan. *Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 4(03), 212–218.
- Suparlan, O., Sugiyanto, & Pengkuh Wedhono Jati, M. (2024). Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Kas Desa dalam Meningkatkan Ekonomi Masyarakat. *EKOMA: Jurnal Ekonomi*, 3(3), 679–684. <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-jumlah-penduduk-indonesia-20132023>

Skripsi dan Tesis

- Agnes. (2023). Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Kas Desa Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Desa (Studi di Kelurahan Condongcatur, Kapanewon Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta).
- Hilmi, R. F. (2023). Problem Hukum Pemanfaatan Tanah Kas Desa Yang Terjadi Di Kelurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman. *Nucl.Phys.*, 13(1), 104–116.
- Tritayasa, M. (2024). Penggunaan Dan Pemanfaatan Tanah Kalurahan Serta Permasalahannya Di Kalurahan Sumberagung, Kapanewon Moyudan, Kabupaten Sleman.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
- Peraturan Bupati Klaten Nomor 56 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Aset Desa
- Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2021-2