

**PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH KAS DESA DI KECAMATAN
BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA**

TESIS



OLEH:

**NAMA MHS. : FATTAHILLAH FAHMI, SH
NO. POKOK MHS. : 14921014**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2016**

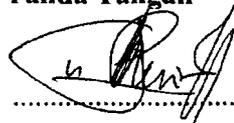


**PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH KAS DESA DI KECAMATAN
BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA**

Oleh:

Nama : Fattahillah Fahmi, S.H.
No. Pokok Mahasiswa : 14921014
BKU : Kenotariatan

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada Selasa, 02 Agustus 2016
Program Magister (S-2) Kenotariatan

	Tim Penguji	Tanda Tangan
Pembimbing 1	: Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum.	
Pembimbing 2	: Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.	
Penguji	: Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.	

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Dr. Agus Triyanta, M.H., M.A., Ph.D.



**PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH KAS DESA DI KECAMATAN
BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA
YOGYAKARTA**

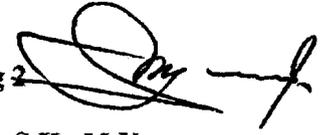
Oleh:

Nama : Fattahillah Fahmi, S.H.
No. Pokok Mahasiswa : 14921014
BKU : Kenotariatan

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
Kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing 1 
Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 24 Juni 2016

Pembimbing 2 
Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 18 Juli 2016

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.H., M.A., Ph.D.

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA MAGISTER KENOTARIATAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : FATTAHILLAH FAHMI, S.H.

No.Mhs : 14921014

adalah benar-benar Mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) Tesis dengan judul: PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH KAS DESA DI KECAMATAN BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang akan di selenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini Saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh pada kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan 'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

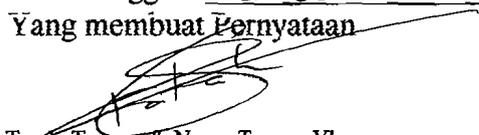
Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Kuasa Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Pascasarjana, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Magister Kenotariatan UII.

Demikian, Surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dengan bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 02.08.2016

Yang membuat Pernyataan


Tanda Tangan & Nama Terang Ybs.

HALAMAN PERSEMBAHAN

For all that have helped me made this happen

Sri Sunarti, the most strong and wonderful mother in the whole world

Wardjono, my best and smartest super dad in history

Rizka Amalia Windriani, my moodbooster and most loveable wife ever

Nurdin Bimawan, Bekti Nusba Kholiq, Wikan Dinu Satoto, Mavino Dastan Alvaro,

Devina Windi Hapsari, who made me realize my responsibilities on being a good

role model for both of you

Sumtilah Joyo Sumarto, Muhadi, Fauziah Suparto, lovely grandmother and also a

great teacher of life

My family in law from Borneo, for the warm support

Friends from MKn I, friends stay forever!

And of course,

MOTTO

“Hidup ini bermakna jika kita bermanfaat untuk sesama.”

Diriwayatkan dari Jabir berkata:

”Rasulullah SAW bersabda, ‘... Dan sebaik-baik manusia adalah orang yang paling bermanfaat bagi manusia.’ (HR. Thabrani dan Daruquthni) MOTTO

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah SWT atas semua nikmat dan karunia-Nya serta shalawat dan salam untuk Nabi Muhammad SAW. Dengan izin-Nya, skripsi yang berjudul **“Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa Di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta”** telah selesai.

Lahirnya karya sederhana ini tentu tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat selesai sesuai target dan hasil yang maksimal. Untuk itu, ucapan terimakasih saya sampaikan kepada:

- 1) Bapak Dr. Ir. Harsoyo, M.Sc selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
- 2) Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
- 3) Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Kordinator Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia
- 4) Ibu Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah banyak memberikan masukan, serta arahan dalam menyelesaikan tesis ini.
- 5) Kedua Orangtua, Istri, Kakak-Adik, Nenek, Ibu & Bapak Mertua, serta Adik-adik Ipar yang telah memberikan doa, dukungan moral maupun materi hingga tesis ini dapat selesai.

- 6) Teman-teman seperjuangan MKn UII angkatan pertama, terimakasih buat kekompakan dan kenangannya.
- 7) Teman-teman Sido Kabul dimana selalu kompak mendukung untuk keberhasilan bersama.
- 8) Teman-teman kecil Jomblangan yang sekarang sudah merantau di seluruh Indonesia yang selalu mendukung walaupun cuma di dunia maya.
- 9) Bapak Ibu Notaris Pengurus Daerah Kota Yogyakarta yang selalu memberikan semangat dan pengalaman yang bermanfaat.
- 10) Keluarga Sedekah Rombongan yang selalu kompak dalam keadaan senang dan susah.
- 11) Serta semua pihak yang telah membantu, namun tak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat berguna nantinya bagi orang lain, perkembangan ilmu pengetahuan, dan juga untuk diri sendiri. Amin ya rabbal alamin..

Yogyakarta, 18 Juli 2016

Penulis



Fattahillah Fahmi, S.H.
14921014

ABSTRACT

This research examine the misuse of ground the village treasury. Ground the village treasury is one of the village government's assets that can be used by other people with certain requirements that can bring benefits together. To maintain it's existence that day by day is increasingly reduced, the village government must hold a mandatory role in maintaining and conserving the land because it is a valuable asset. Many other ground the village treasury in Indonesia has been used for specific purposes and individual reasons. Some of the ground the village treasury are given to the village's stakeholders as a salary while serving to the government such as Kepala Lurah, Pamong, and Kepala Dukuh which is named Tanah Bengkok. This research is located in Banguntapan, Bantul, Yogyakarta with the research object ground the village treasury converted to housing where the legislation in constitution is not justified. In this research, the method that is used is the method of juridical empirical approach which is doing research with a secondary data first and then proceed with conducting research in the field from primary data. This research is also supported with normative juridical method that approach with constitution regulation. The process of ground the village treasury misuse involves various stakeholders ranging such as the head of the village, community, village governments and also Notary that is involved in violation. Ground the village treasury of a village is a valuable assets and also as one of the largest income for itself, that is why the existence must be maintained. The village government must act decisively for the survival of ground the village treasury and provide heavy penalties for those who break the law about ground the village treasury. So that the wealth of the village could be felt by everyone, especially the villagers without violating applicable regulations.

Key Words: Ground the village treasury, Notary

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang penyalahgunaan tanah kas desa. Tanah kas desa merupakan salah satu aset pemerintah desa yang dapat dimanfaatkan oleh pihak lain dengan syarat-syarat tertentu yang manfaatnya bisa dirasakan bersama. Untuk mempertahankan eksistensi keberadaannya yang semakin hari semakin berkurang, pemerintah desa disini wajib berperan dalam menjaga dan melestarikan keberadaan tanah kas desa karena merupakan aset desa yang keberadaannya harus tetap dijaga. Banyak tanah kas desa di wilayah lain di Indonesia yang telah dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu yang mengakibatkan tanah kas desa yang merupakan aset desa hilang. Sebagian tanah kas desa yang diperuntukan untuk para pejabat desa yang hasilnya sebagai gaji selama menduduki jabatan diantaranya adalah lurah, pamong dan dukuh yang dinamakan dengan tanah bengkok. Lokasi penelitian berada di Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan obyek penelitian tanah-tanah kas desa yang beralih fungsi menjadi pemukiman yang dimana dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak dibenarkan. Dalam kegiatan penelitian ini metode yang digunakan adalah metode yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer dilapangan. Dan didukung oleh metode yuridis normatif yang berupa pendekatan Peraturan Per Undang-Undangan. Proses penyalahgunaan tanah kas desa tersebut melibatkan berbagai pihak mulai dari pemerintah desa itu sendiri, masyarakat, pemerintah desa dan juga notaris dalam melakukan pelanggaran. Tanah Kas Desa salah satu aset desa yang berharga dan juga sebagai salah satu pemasukan terbesar desa maka sebaiknya keberadaannya harus dijaga. Pemerintah desa harus bertindak tegas terhadap kelangsungan tanah kas desa dan memberikan sanksi terhadap pelanggaran yang terjadi. Sehingga kekayaan desa tersebut bisa dirasakan manfaatnya oleh semua orang terutama warga desa dengan tidak melanggar peraturan yang berlaku

Kata kunci: Tanah Kas Desa, Notaris

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	13
A. Latar Belakang Masalah	13
B. Rumusan Masalah.....	23
C. Tujuan Penelitian.....	23
D. Orisinalitas Penelitian.....	24
E. Kerangka Teori	26
F. Metode Penelitian	33
1. Subjek dan Objek Penelitian	33
2. Data Penelitian	34
3. Teknik Pengumpulan Data	34
4. Pendekatan Penelitian	36
5. Analisis Penelitian.....	37
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG DESA, PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA.....	38
A. Desa	38
1. Pengertian Desa.....	38

2.	Pemerintahan Desa.....	46
B.	Tanah Kas Desa.....	53
1.	Sejarah dan Pengertian Tanah Kas Desa.....	53
2.	Tata Cara Pemanfaatan dan Pengelolaan Tanah Kas Desa.....	55
C.	Notaris.....	62
1.	Sejarah dan Pengertian Notaris.....	62
2.	Tugas dan Wewenang Notaris.....	68
BAB III PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH KAS DESA DI KECAMATAN		
BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA		
YOGYAKARTA.....		
		73
A.	Monografi Daerah Penelitian.....	73
1.	Geografi dan Administrasi.....	73
2.	Topografi.....	82
3.	Iklim.....	82
B.	Pelaksanaan Peraturan Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Sesuai Dengan Peraturan Per Undang-Undangan Yang Berlaku.	83
C.	Bentuk Penyalahgunaan kepemilikan hak atas Tanah Kas Desa yang di duduki warga sebagai tempat tinggal dan upaya Pemerintah Desa dalam mengatasi penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.	90
1.	Desa Banguntapan.....	90
2.	Desa Baturetno.....	108
3.	Desa Wirokerten.....	112
BAB IV PENUTUP.....		
		119
D.	Kesimpulan.....	119
E.	Saran.....	120

Daftar Pustaka.....	123
A. Buku.....	123
B. Peraturan Per Undang-Undangan.....	128
C. Karya Ilmiah.....	130
D. Data Elektronik.....	130
E. Data Lainnya.....	131

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Desa, menurut definisi "universal", adalah sebuah aglomerasi permukiman di area perdesaan (rural). Di Indonesia, istilah desa adalah pembagian wilayah administratif di bawah kecamatan, yang dipimpin oleh Kepala Desa. Sebuah desa merupakan kumpulan dari beberapa unit permukiman kecil yang disebut kampung (Banten, Jawa Barat) atau dusun (Yogyakarta) atau banjar (Bali) atau jorong (Sumatera Barat).¹

Desa bukanlah merupakan bawahan dari sebuah kecamatan, karena kecamatan merupakan bagian dari perangkat daerah kabupaten/ kota, dan bukan merupakan perangkat daerah. Berbeda dengan Kelurahan, Desa memiliki hak untuk mengatur wilayahnya sendiri secara lebih luas dengan dipimpin oleh kepala desa yang di bantu oleh perangkat desa. Namun dalam perkembangannya sebuah desa dapat diubah statusnya menjadi kelurahan.

Di jelaskan dalam Ketentuan Umum Pasal 01 Undang Undang Nomor 06 Tahun 2014 tentang Desa, disebutkan bahwa Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa

¹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Desa>, Desa, Akses 14 Maret 2016.

masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemerintah Desa dalam pelaksanaannya berwenang mengurus urusan pemerintahannya sendiri, oleh karena itu selain bersumber dari dana perimbangan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara yang diterima oleh Kabupaten dan ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Kepala Desa dan Perangkat Desa mendapatkan penghasilan dari tunjangan yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.

Dilihat dari status penguasaannya maka tanah-tanah di Indonesia dapat diklasifikasikan ke dalam 2 kelompok yaitu tanah negara dan tanah hak. Di samping ke 2 pengelompokan tersebut terdapat juga tanah-tanah yang telah dikeluarkan dari lalu lintas hukum yaitu tanah wakaf. Tanah wakaf berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial, yaitu wakaf yang diperuntukkan bagi kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya.²

Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebut dan mengatur tanah negara secara tegas, dalam Undang-Undang Pokok Agraria sendiri menyebutkan yang digunakan bagi Tanah Negara adalah “tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”.³ Kewenangan otoritas pertanahan atas apa yang disebut sebagai Tanah Negara tersebut meliputi: tanah-tanah yang bukan tanah wakaf, bukan tanah hak

² Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm 311.

³ *Ibid*, hlm 248.

pengelolaan, bukan tanah-tanah hak ulayat, bukan tanah-tanah kaum, dan pula tanah-tanah kawasan hutan.⁴

Tanah Kas Desa merupakan Tanah Negara yang diserahkan kepada Desa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan desa. Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa ditekankan kembali bahwa Tanah Kas Desa merupakan salah satu sumber pendapatan yang potensial dan dapat dikembangkan. Berhubungan dengan itu, maka pengadaan dan pengembangan Tanah Kas Desa menjadi sangat penting untuk diatur. Mengingat peran Tanah Kas Desa yang setrategis dalam pembangunan desa, maka di dalam Instruksi Menteri Dalam Menteri tersebut Gubernur dan Bupati/Walikota se-Indonesia di instruksikan untuk melaksanakan, membina, dan menyediakan biaya untuk pengadaan, pengelolaan, dan pengembangan Tanah Kas Desa serta melaporkan hasil kerja tersebut kepada Menteri.

Tanah Kas Desa adalah salah satu bentuk aset desa, yaitu tanah yang dikuasai dan dikelola oleh pemerintah desa untuk kegiatan usaha desa yang hasilnya menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 76 Undang Undang Nomor 06 Tahun 2014 tentang Desa, yaitu:

1. Aset Desa dapat berupa tanah kas Desa, tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik Desa.

⁴ Julius Sembiring, *Tanah Negara*, cetakan pertama, (Yogyakarta: STPN Press, 2012), hlm. 3.

2. Aset lainnya milik Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. Kekayaan Desa yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, serta Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa,
 - b. Kekayaan Desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis,
 - c. Kekayaan Desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,
 - d. Hasil kerja sama Desa,
 - e. Kekayaan Desa yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Upaya dalam peningkatan kemampuan pemerintah desa dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan khususnya pelayanan kepada masyarakat memerlukan sumber dana yang memadai yaitu salah satunya dengan pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Objek Penelitian yang dipilih oleh penulis adalah Kecamatan Banguntapan, Kecamatan Banguntapan adalah salah satu kecamatan yang paling berkembang di Kabupaten Bantul, dan dengan jumlah penduduk terbanyak di Kabupaten Bantul dan nomer 2 Di DIY setelah Kecamatan Depok di Kabupaten Sleman.⁵ Karena secara geografis letak kecamatan ini termasuk strategis karena bebatasan dengan: Utara:

⁵ Berdasarkan data di Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta, hasil sensus tahun 2010.

Kecamatan Depok (Sleman), Timur: Kecamatan Piyungan, Selatan: Kecamatan Pleret; Barat: Kecamatan Kotagede, Kecamatan Umbulharjo (Kota Yogyakarta).

Tabel 1. Jumlah Penduduk Kabupaten Bantul menurut Kecamatan

No	Kecamatan	Penduduk					
		1961	1971	1980	1990	2000	2010
1	Srandakan	22.644	25.190	26.641	26.445	27.180	28.572
2	Sanden	25.064	27.648	28.526	27.434	28.543	29.667
3	Kretek	25.193	28.175	27.250	25.878	26.871	29.163
4	Pundong	26.211	29.002	29.643	29.657	30.042	31.667
5	Bambanglipuro	30.112	34.303	35.065	34.699	35.165	37.330
6	Pandak	32.122	36.787	40.530	42.632	44.604	47.694
7	Bantul	33.946	40.585	45.587	49.238	52.597	59.227
8	Jetis	32.664	37.550	40.932	43.229	46.474	51.925
9	Imogiri	38.548	42.067	46.084	49.706	51.710	56.219
10	Dlingo	24.598	28.477	30.022	30.245	33.148	35.504
11	Pleret	22.598	25.631	30.022	30.245	33.148	43.269
12	Piyungan	25.708	28.939	33.168	35.142	38.568	48.660
13	Banguntapan	37.733	43.958	56.335	71.727	88.437	120.015
14	Sewon	41.792	48.990	57.820	69.656	86.414	104.368
15	Kasihan	35.684	42.481	51.913	68.683	86.846	110.871
16	Pajangan	18.054	20.447	23.128	25.261	27.892	32.852
17	Sedayu	26.125	28.397	31.751	34.476	39.575	44.450
	Jumlah	499.163	568.627	634.442	696.905	781.013	911.504

Sumber: BPS, Hasil Sensus Penduduk 1961,1971,1980,1990,2000 dan 2010⁶

⁶ Diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta, April, 2013.

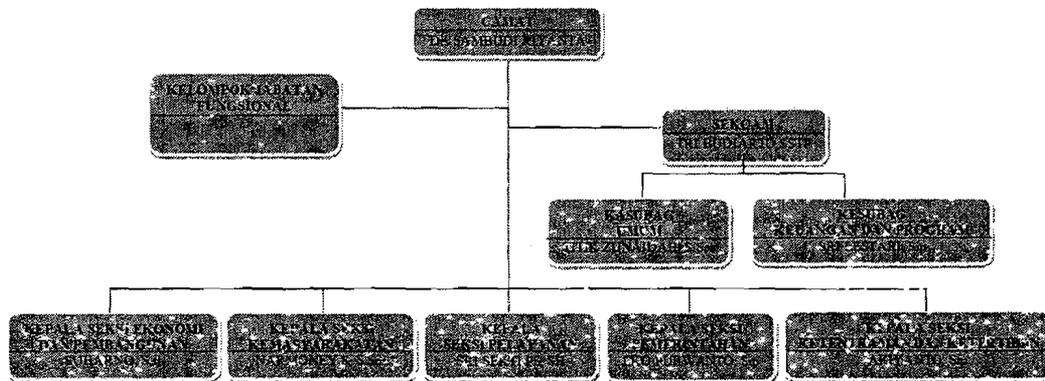
Luas wilayah Kecamatan Banguntapan adalah 2.865,9537 Ha. Wilayah administrasi kecamatan Banguntapan meliputi 8 Desa:

1. Desa Banguntapan,
2. Desa Baturetno,
3. Desa Singosaren,
4. Desa Jagalan,
5. Desa Tamanan,
6. Desa Wirokerten,
7. Desa Potorono,
8. Desa Jambidan.

Sesuai dengan data yang ada di dalam data Pemerintah Kecamatan Banguntapan dihuni oleh 17.147 KK. Jumlah keseluruhan penduduk asli Kecamatan Banguntapan adalah 76.513 Orang dengan jumlah penduduk laki-laki 37.752 orang dan penduduk perempuan 38.761 orang. Tingkat kepadatan penduduk di Kecamatan Banguntapan adalah 2670 jiwa/km². Sebagian besar penduduk Kecamatan Banguntapan adalah petani. Dari data monografi Kecamatan tercatat 17.869 orang atau 23,39% penduduk Kecamatan Banguntapan bekerja di sektor pertanian.⁷ Mengenahi struktur organisasi Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul secara jelas digambarkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 18 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Kecamatan Se-Kabupaten Bantul, berikut tabel struktur organisasi Kecamatan Banguntapan:

⁷ <http://kec-banguntapan.bantulkab.go.id/hal/profil>, Kecamatan Banguntapan, Akses 16 Maret 2016.

Tabel 2. Struktur Organisasi Kecamatan Banguntapan



Sumber: Website resmi Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.⁸

Berkaitan dengan hal tersebut, penulis memilih obyek penelitian di 3 (tiga) Desa, yaitu Desa Banguntapan, Desa Baturetno, dan Desa Wirokerten. Dari 8 desa tersebut ketiga Desa itulah yang paling relevan untuk diadakan penelitian, dikarenakan jumlah penduduknya terbesar, yang kemudian dalam penelitian ini disebut sebagai Kecamatan Banguntapan. Dari hasil prapenelitian oleh penulis, di daerah obyek tersebut telah ditemukan penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Yaitu banyak Tanah Kas Desa di beberapa lokasi yang telah beralih fungsi menjadi tempat tinggal atau pemukiman bahkan telah menjadi perkampungan. Hal ini bertentangan dengan Pasal 14 Peraturan Gubernur DIY Nomor. 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa.

Masalah ini telah terjadi selama bertahun-tahun dimulai ketika puluhan tahun yang lalu berawal dari beberapa warga yang tidak punya tempat tinggal memohon kepada pemerintah desa melalui kepala desa untuk menumpang Tanah Kas Desa

⁸ http://kecamatanbanguntapan.blogspot.co.id/2013/01/blog-post_22.html, Kecamatan Banguntapan, Akses 18 Mei 2016.

sementara sampai mendapatkan tempat tinggal, kemudian di izinkan oleh Pemerintah Desa menggunakan Tanah Kas Desa tersebut dengan syarat tidak didirikan bangunan permanen di atas tanah tersebut dan sewaktu-waktu bisa ambil kembali jika diperlukan oleh desa dan seiring berjalanya waktu semakin banyak masyarakat yang menetap di tanah tersebut dan mendirikan bangunan permanen.⁹

Hingga sampai saat ini belum ada upaya dari pemerintah Desa setempat untuk mengembalikan fungsi lahan tersebut. Adapun yang telah terjadi selama ini adalah masyarakat desa hanya membayar uang sewa atau pungutan dengan perijinan tertulis maupun tidak tertulis kepada Pemerintah Desa setempat setiap tahunnya sesuai dengan nilai tanah yang diduduki. Bahkan ada pula terjadi jual beli rumah bangunan yang berdiri di atas tanah kas desa yang di tuangkan dalam akta notaris. Hal tersebut tidak sesuai dengan Pergub Nornor 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa Pasal 12 ayat (2) dilarang untuk mengalihkan penguasaan atau menyewakan Tanah Kas Desa kepada pihak lain.

Asas pemisahan horizontal di dalam pemberlakuan hukum pertanahan Indonesia memberikan pemisahan antara kepemilikan tanah dengan apa yang melekat didalamnya, hanya yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah saja yang dapat dimanfaatkan. Hal ini membatasi kewenangan pemilik atas tanah dalam memanfaatkan tanah, karena pemanfaatan apa yang terkandung di dalam tanah dan yang melekat diatasnya harus dapat dibuktikan bahwa memang hanya yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut.

⁹ Wawancara dengan Wardjono, Kepala Bagian Pemerintahan, Desa Banguntapan di Yogyakarta, 14 Maret 2016.

Oleh karena itu perlu kiranya adanya solusi untuk mengatasi problematika tersebut supaya Tanah Kas Desa dapat di optimalkan kembali sebagaimana peruntukannya dan juga penegakan aturan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Proses pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa kiranya perlu dilakukan untuk mengatasi persoalan ini. Sehingga memperoleh kejelasan hukum tentang tanah yang diduduki masyarakat di atas Tanah Kas Desa tersebut.

Dalam Romawi IV, huruf A Nomor 3 point (c) Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 disebutkan bahwa “Tanah Kas Desa tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak lain kecuali diperlukan dengan keputusan Desa dan disahkan oleh Bupati/Walikota setelah mendapat ijin tertulis dari Gubernur”. Berdasarkan landasan itu banyak daerah yang memiliki Tanah Kas Desa yang melakukan pemindah tanganan tanah-tanah Kas Desa kepada pihak ketiga. Pemindah tanganan tanah-tanah Kas Desa kepada pihak ketiga tersebut umumnya ditempuh dengan cara ‘tukar guling’, yaitu pelepasan Tanah Kas Desa yang harus diganti dengan tanah juga senilai dengan tanah yang telah dilepaskan atas nama Pemerintah Desa.

Pelepasan Tanah Kas Desa yang dimaksud yaitu berkaitan dengan kepentingan umum sesuai dengan Kebijakan Umum Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 82 Tahun 2003 tentang Pedoman Pelepasan, Perubahan Peruntukan, Sewa-menyewa tanah kas desa di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu dengan cara: Pengajuan permohonan tertulis kepada Lurah Desa dengan menyertakan proposal rencana penggunaan Tanah Kas Desa, Setelah Kepala

Desa dan BPD membahas permohonan tersebut diajukan permohonan rekomendasi kepada Bupati. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku Bupati dapat menerima atau menolak permohonan rekomendasi. Jika dalam hal permohonan diterima, Bupati menyampaikan permohonan disertai rekomendasi dari Gubernur. Dalam hal permohonan diterima, maka Gubernur menerbitkan Keputusan Gubernur.

Kemudian sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 131 ayat (3) dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah Pengganti Tanah Kas Desa yang dilepaskan harus dilakukan dengan cara, pemohon dapat menghadap Notaris untuk mengurus Akta Pelepasan Hak atas obyek tanah sebagai pengganti yang senilai dengan Tanah Kas Desa yang dilepaskan. Dalam klausul akta pelepasan hak atas tanah tersebut di sebutkan bahwa Pihak Pertama melepaskan hak kepada negara untuk diterima oleh Pihak Kedua selaku Pemerintah Desa yang di wakikan oleh Kepala Desa Sebagai penerima. Kemudian Akta Pelepasan Hak tersebut dilekatkan dalam Berita Acara Pernyataan Pelepasan Hak yang ditandatangani pemegang hak dengan disaksikan Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten dan Panitia Pengawas Propinsi.

Dari latar belakang tersebut diatas penting kiranya untuk dilakukan penelitian. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan untuk perbaikan sistem pengelolaan Tanah Kas Desa sesuai dengan prosedur yang berlaku pada masa yang akan datang. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH KAS DESA**

DI KECAMATAN BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk Penyalahgunaan kepemilikan hak atas Tanah Kas Desa yang di duduki warga sebagai tempat tinggal dan upaya Pemerintah Desa dalam mengatasi penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan?
2. Bagaimana Penegakan Hukum proses pengurusan, berkaitan dengan penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa Di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

- 1) Mengetahui bentuk Penyalahgunaan kepemilikan hak atas Tanah Kas Desa yang di duduki warga sebagai tempat tinggal dan upaya Pemerintah Desa dalam mengatasi penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 2) Mengetahui bentuk Penegakan Hukum proses pengurusan, berkaitan dengan penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa Di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.

D. Orisinalitas Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh Idam Adit Nuraga dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten”, di desa ada suatu usaha untuk menyewakan tanah kas desa yang bertujuan untuk membangun desa tersebut. Desa sebagai badan hukum publik yang diberi kewenangan hak atas tanah kas desa, berkewajiban untuk mempergunakan tanah kas desa tersebut guna dijadikan sarana di dalam menunjang pembangunan di pedesaan.¹⁰

Persamaan penelitian ini adalah obyeknya yaitu Tanah Kas Desa, akan tetapi terdapat perbedaan atas bentuk pelaksanaan hak di atasnya yaitu dilakukan dengan cara perjanjian sewa sedangkan dalam penelitian ini bentuk hak yang terdapat di atasnya belum bisa dikategorikan kedalam perjanjian sewa karena tidak memenuhi syarat diijinkannya Tanah Kas Desa didirikan untuk tempat tinggal.

Penelitian lainya karya Bisyr Hakim berjudul “Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)”. Tanah kas desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. Penyelenggaraan pemerintahan desa dan pengelolaan aset desa diharapkan dapat menumbuhkan

¹⁰ Idam Adit Nuraga, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*, Skripsi, (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009), hlm. 04.

keaktivitas masyarakat dan mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa dengan memanfaatkan aset desa dan potensi yang tersedia.¹¹

Selanjutnya, terdapat penelitian lain yang berjudul “Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perusahaan Swasta Melalui Sewa Menyewa” oleh Elok Hariyati. Pendaftaran hak atas tanah dalam rangka untuk mewujudkan kepastian hukum bukan saja menjadi kewajiban pemerintah dan masyarakat selaku pemilik atau pemegang hak atas tanah akan tetapi juga dibutuhkanannya peran Kepala Desa dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas Tanah Kas Desa yang berada dalam wewenangnya.¹²

Persamaan penelitian ini adalah pemanfaatan Tanah Kas Desa, akan tetapi terdapat perbedaan atas pihak kedua yang memanfaatkan pelaksanaan fungsi Tanah Kas Desa atas hak di atasnya yang dilakukan oleh swasta dengan cara perjanjian sewa sedangkan dalam penelitian ini dilakukan oleh perorangan akan tetapi dengan cara yang tidak dibenarkan sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa, dalam Pasal 14 disebutkan “Sewa Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam hal pemanfaatan untuk mengoptimalkan pendapatan asli desa, Tanah Kas Desa dilarang untuk dipergunakan sebagai pemukiman atau tempat tinggal”.

¹¹ Bisyri Hakim, Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal), Skripsi, (Semarang: Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2015), hlm. 03.

¹² Elok Hariyati, Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perusahaan Swasta Melalui Sewa Menyewa, Tesis (Surabaya: Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, 2012), hlm. 06.

E. Kerangka Teori

Pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia ialah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancurannya ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia-manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber- sumber alam yang terkandung di dalamnya.¹³

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung unsur-unsur sistem hukum, yakni:

1. Struktur Hukum, yaitu keseluruhan institusi-institusi hukum yang ada beserta aparatnya, mencakupi antara lain kepolisian dengan para polisinya, kejaksanaan dengan jaksanya, pengadilan dengan hakimnya, dan lain-lain.
2. Substansi Hukum, yaitu keseluruhan aturan hukum, norma hukum dan asas hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
3. Kultur Hukum, yaitu opini-opini, kepercayaan-kepercayaan (keyakinan-keyakinan), kebiasaan-kebiasaan, cara berpikir, dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat, tentang hukum dan

¹³ G. Kartasapoetra, dkk, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), hlm. 1.

berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum. polisinya, kejaksaan dengan jaksanya, pengadilan dengan hakimnya, dan lain-lain.¹⁴

Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (living law) yang dianut dalam suatu masyarakat. Dalam kerangka berpikir seperti ini, hak-hak perorangan atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi selalu ada batasnya, yakni kepentingan orang lain, masyarakat atau negara. Dengan demikian dituntut penguasaan dan penggunaan tanah secara wajar dan bertanggung jawab, disamping bahwa setiap hak atas tanah yang dipunyai diletakkan pula kewajiban tertentu. Ada pertanggungjawaban individu terhadap masyarakat melalui terpenuhinya kepentingan bersama/kepentingan umum.¹⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.¹⁶

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, cetakan pertama, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 204.

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya*, cetakan ketiga edisi revisi, (Jakarta: Kompas, 2005), hlm. 177-178.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, cetakan pertama edisi ketiga, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 77.

Tertib Hukum Pertanahan, yang berarti bahwa segala tindakan pemerintah, demikian juga masyarakat di dalam menangani dan menanggapi masalah pertanahan harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diarahkan pada terwujudnya pengayoman terhadap semua anggota masyarakat termasuk negara dan institusi pemerintah.¹⁷ Suatu asumsi berdasarkan beberapa kenyataan yang terjadi, bahwa aksi seseorang atau kelompok biasanya diorientasikan pada seperangkat aturan berdasarkan penjelasan rasional.¹⁸

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 mengatakan bahwa “ Bumi, Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat” menurut ketentuan dalam pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah sebagai salah satu unsur penting bagi sumber kemakmuran rakyat harus dapat memberikan kebahagiaan dan kesejahteraan lahir batin bagi seluruh rakyat Indonesia yang berdasarkan Pancasila.

Tanah Kas Desa mempunyai peran yang penting dalam menyokong berjalannya Pemerintahan Desa. Sejak dilaksanakannya otonomi daerah, keberadaan tanah kas desa saat ini begitu diperhatikan oleh pemerintah daerah. Tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan asli desa yang keberadaannya tetap dilestarikan agar tidak mengalami penyusutan. Persoalan tanah pada umum dan

¹⁷ Departemen Pekerjaan Umum Sekretariat Jenderal, Biro Hukum, *Buku Pedoman: Tata cara Pembebasan tanah Untuk Kepentingan Pemerintah*, (Jakarta: Badan Penerbit Pekerjaan Umum), hlm. 6.

¹⁸ Anang Husni, *Hukum, Birokrasi dan Budaya*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm. 115.

khususnya adalah persoalan dalam rangka pembangunan ekonomi.¹⁹ Oleh karena itu dalam hal ini, Pemerintah Desa di haruskan untuk membuat kebijakan dengan berdasarkan pada Peraturan Per Undang-Undang yang terkait tentang upaya pemberdayaan Tanah Kas Desa dengan memanfaatkan untuk keuntungan yang sebesar-besarnya yang bermanfaat bagi Pembangunan masyarakat Desa maupun Pemerintah Desa itu sendiri.

Sebagian sumber pemasukan desa atau kekayaan desa terdiri dari:

- a. Tanah-tanah Kas Desa,
- b. Pemandian Umum yang diurus oleh Desa,
- c. Pasar Desa,
- d. Obyek-obyek rekreasi yang diurus Desa,
- e. Bangunan milik Desa dan
- f. Lain-lain kekayaan milik Pemerintah Desa.

Menurut Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985 dalam Pasal 9, Tanah-tanah Desa yang berupa tanah kas desa, bengkok/lungguh, pengarem-arem, kuburan dan lain-lain yang sejenisnya yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek-proyek yang ditetapkan dengan Keputusan Desa.

¹⁹ Soedigdo Hardjosumarmo, *Masalah Tanah di Indonesia (Suatu Studi Sekitar Pelaksanaan Landreform di Jawa dan Madura)*, (Jakarta: Bhratara, 1970), hlm. 16.

Dalam ketentuan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 06 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa Pasal 14 disebutkan: “Sewa Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) yaitu tentang pengoptimalan pendapatan asli desa, dilarang untuk dipergunakan sebagai pemukiman atau tempat tinggal.”

Berkaitan dengan Pengelolaan juga diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, dalam Pasal 15 diterangkan sebagai berikut:

1. Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.
2. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
3. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat.
4. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa.
5. Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/Walikota dan Gubernur.

Yang dimaksud Pemerintahan Desa dalam PP. Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa, pasal 1 ayat (6) menyebutkan, bahwa Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan demikian, dalam penyelenggaraan pemerintahan desa itu ada 2 institusi yang mengendalikannya, yaitu Pemerintah Desa dan BPD.²⁰

Sengketa hukum atas tanah tidak dapat dilepaskan dalam kaitanya dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara Hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana tersurat dan tersrat dalam Undang-Undang Dasar 1945. Dalam bentuk negara yang demikian, maka setiap usaha pemerintah mau tidak mau akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Sehingga sudah barang tentu pembentukan hak dan kewajiban tidak dapat dihindarkan dan akan selalu terjadi.²¹

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa: Perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dalam negara hukum dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya

²⁰ Moch. Solekhan, *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*, (Malang: Setara Press, 2012), hlm. 32.

²¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan Pertama, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 1.

kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.²²

Menurut Philipus M. Hadjon, dibedakan dua macam perlindungan hukum, yaitu:

1. Perlindungan hukum yang preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa.
2. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul.

Perlindungan hukum memperoleh landasan ideal (filosofis) pada sila kelima Pancasila, yaitu: Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Didalamnya terkandung suatu 'hak' seluruh rakyat Indonesia untuk diperlakukan sama di depan hukum. Hak adalah suatu kekuatan hukum, yakni hukum dalam pengertian subyektif yang merupakan kekuatan kehendak yang diberikan oleh tatanan hukum. Oleh karena hak dilindungi oleh tatanan hukum, maka pemilik hak memiliki kekuatan untuk mempertahankan haknya dari gangguan/ancaman dari pihak manapun juga.²³

Warga masyarakat selalu ingin mempertahankan hak-haknya sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Sengketa-sengketa demikian tidak dapat

²² Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Cetakan Pertama, (Surabaya : Bina Ilmu. 1987). hlm. 205

²³ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni (Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif)*. (Bandung: Nusa Media, 2006), hlm. 152.

diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, oleh karena apabila hal tersebut dibiarkan maka akan membahayakan kehidupan bermasyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.²⁴

F. Metode Penelitian

1. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian yang dijadikan sebagai rujukan dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang dipilih peneliti untuk memperoleh informasi dan keterangan terhadap masalah yang akan diteliti antara lain adalah:

- a. Bupati Kabupaten Bantul (Kepala Daerah Tingkat II),
- b. Kepala Kantor Pertanahan Bantul,
- c. Kepala Kecamatan Banguntapan,
- d. Kepala Desa se-Kecamatan Banguntapan.
- e. Notaris

Sedangkan yang menjadi objek penelitiannya adalah Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta dan faktor penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa yang meliputi:

1. Kedudukan kepemilikan hak warga yang menduduki Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan.
2. Bentuk upaya yang dilaksanakan Pemerintahan Desa dalam mengatasi permasalahan penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 1.

2. Data Penelitian

Jenis-jenis data dapat dibagi berdasarkan karakteristiknya, sumbernya, cara memperolehnya, dan waktu pengumpulannya. Menurut sifatnya, penulis akan menggunakan data dan informasi yang bersumber dari data yang berada di tiap-tiap desa yang ada di Kecamatan Baguntapan. Sumber Data tersebut di klasifikasikan menjadi dua (2) yaitu:

1. Data Primer

Data yang diperoleh peneliti secara langsung dari subjek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara dan atau Peraturan Perundang-Undangan serta Peraturan lainnya yang terkait dengan kasus yang diangkat penulis untuk dijadikan sebuah penelitian..

2. Data Sekunder

Data yang diperoleh peneliti dari tata kepastakaan yang meliputi literatur, buku, artikel, jurnal, media cetak dan tutorial yang tersedia di website di internet dan dokumentasi yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku dan sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara-cara untuk memperoleh data yang lengkap, objektif dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya sesuai dengan permasalahan dalam penelitian. Dalam penelitian ini dilakukan pengumpulan data yang berkaitan erat dengan permasalahan ini dan semua data tersebut dipandang

dapat memberikan penjelasan yang utuh. Adapun data yang dikumpulkan diharapkan dapat memberikan penjelasan yang utuh secara tepat dan terarah untuk kepentingan penelitian ini. Dalam penelitian ini upaya mengumpulkan data dilakukan dengan teknik dokumentasi dan wawancara, diantaranya adalah:

1. Data Primer

Data yang diperoleh dengan cara wawancara yang dapat berupa wawancara bebas maupun terpimpin dan peneliti juga akan melakukan observasi yang dilakukan terhadap para pihak yang terlibat atau tidak terlibat dalam pelaksanaan penyalahgunaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan.

2. Studi Kepustakaan

Data yang diperoleh dan di kumpulkan dari buku-buku serta peraturan perundang-undangan dan atau peraturan lainnya yang berkaitan erat dengan obyek peneliti. Pengumpulan data ini digunakan untuk mendapatkan informasi-informasi yang berkaitan dengan proses penyusunan tugas akhir sehingga dapat digunakan sebagai acuan dalam proses pembuatannya.

3. Studi dokumen

Mengkaji dokumen yang berkaitan dengan proses pelaksanaan penyalahgunaan Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan.

4. Pendekatan Penelitian

Suatu penelitian bisa menjadi terarah dan sesuai dengan tujuannya perlu adanya metode yang dapat digunakan. Metode penelitian merupakan suatu cara bagaimana suatu sumber data dapat diperoleh, sehingga penelitian tersebut menjadi valid hasilnya.

Berkaitan dengan metode ini sebagaimana dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan dan membenarkan suatu pengetahuan.²⁵ Sedangkan menurut Burhan dalam suatu penelitian, agar tujuan yang diinginkan berhasil dengan baik sangat diperlukan adanya metode. Adapun metode pada dasarnya adalah cara yang dipergunakan untuk mencapai tujuan. Sedangkan tujuan umum penelitian ini adalah untuk memecahkan masalah, maka langkah-langkah yang ditempuh itu harus relevan dengan masalah yang akan dirumuskan.²⁶

Metode juga mempunyai langkah-langkah pokok atau cara kerja yang sangat diperlukan dalam suatu penelitian yang diselenggarakan, sehingga mempunyai nilai ilmiah yang tinggi dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam kegiatan penelitian ini metode yang digunakan adalah metode yuridis empiris yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer dilapangan.²⁷ Dan didukung oleh metode yuridis normatif yang berupa pendekatan Peraturan Per Undang-Undangan, Adapun yang

²⁵ Ronny Hanitijo Soematro, *Metode penelitian Hukum*, cetakan pertama, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), hlm. 15.

²⁶ Burhan Ashsofa, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan pertama, (Jakarta: Rieneka Cipta, 1996), hlm. 35.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan pertama, (Jakarta: Universitas Indoesia Press, 1984), hlm. 7.

diteliti adalah Tanah Kas Desa yang beralih fungsi menjadi tempat tinggal atau pemukiman yang berada di lingkup Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta.

5. Analisis Penelitian

Pada dasarnya data yang diperoleh dalam penelitian adalah data yang masih bersifat gambaran umum sehingga memerlukan analisis secara mendalam. Data tersebut dimanfaatkan dan dikerjakan sedemikian rupa sampai berhasil menyimpulkan kebenaran-kebenaran yang dapat dipakai untuk menjawab persoalan-persoalan yang di ajukan dalam penelitian.²⁸ Analisis data adalah kegiatan menguraikan, membahas, menafsirkan temuan-temuan peneliti dengan perspetif atau sudut pandang tertentu baik yang disajikan dalam bentuk narasi untuk data kualitatif. Pengolahan data adalah kegiatan mengorganisir data penelitian sedemikian rupa sehingga dapat dibaca dan di interpretasikan. Dalam penelitian ini peneliti mengolah data yang diperoleh dan diteliti serta disajikan berdasarkan analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan menjabarkan, menguraikan, dan menyusun secara sistematis logis sesuai dengan tujuan penelitian atau memaparkan keadaan obyek sebagaimana adanya, berdasarkan fakta-fakta aktual yang terjadi saat ini.

²⁸ Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: P.T Gramedia, 1983), hlm. 269.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG DESA, PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA

A. Desa

1. Pengertian Desa

Untuk mempelajari asal mula Desa, mengapa dan bagaimana timbulnya desa, perlu dipelajari unsur fisik Desa. Ada dua unsur fisik yaitu unsur penduduk dan unsur sekelilingnya. Hubungan antara kedua unsur tersebut sangat erat, bahkan demikian rupa sehingga jika seseorang meninggalkan desa seakan-akan merasa kehilangan pedoman hidupnya.²⁹ Desa lahir atau berkembang secara tradisional tanpa direncanakan dan tanpa tata desa yang jelas dan bertanggung jawab. Hampir semua fasilitas yang dimiliki kota belum pernah atau mungkin masih lama tidak akan dimiliki dan dinikmati orang yang tinggal di desa.³⁰

Berdasarkan sejarah pertumbuhan desa tersebut setidaknya ada 4 tipe desa di Indonesia sejak awal pertumbuhannya sampai sekarang.³¹

- a. Desa Adat (*self governing community*). Desa adat merupakan bentuk desa asli dan tertua di Indonesia. Konsep otonomi asli merujuk pada pengertian desa adat ini. Desa adat mengatur dan mengelola dirinya

²⁹ Bayu Suryaningrat, *Pemerintahan dan Administrasi Desa*, (Bandung: Mekar Jaya, 1976), hlm. 1.

³⁰ B.N. Marbun, *Proses Pembangunan Desa Menyongsong Tahun 2000*, Cetakan Keempat Edisi Revisi, (Jakarta: Erlangga, 1988), hlm. 25.

³¹ Hanif Nurcholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa*, (Jakarta: Erlangga, 2011), hlm. 65-66.

sendiri dengan kekayaan yang dimiliki tanpa campur tangan negara. Desa adat tidak menjalankan tugas-tugas administratif yang diberikan negara.

- b. Desa Administrasi (*local state goverment*) adalah desa yang merupakan satuan wilayah administrasi, yaitu satuan pemerintahan terendah untuk memberikan pelayanan administrasi dari pemerintah pusat. Desa administrasi dibentuk oleh negara dan merupakan kepanjangan negara untuk menjalankan tugas-tugas administrasi yang diberikan negara. Desa adminstrasi secara substansial tidak mempunyai otonomi dan demokrasi. Desa dibawah UU No. 5 Tahun 1979 adalah merupakan desa administrasi semacam ini meskipun diberi hak otonomi. Desa yang benar-benar sebagai desa administrasi adalah semua desa yang berubah menjadi kelurahan.
- c. Desa otonom (*local self government*). Desa otonom adalah desa yang dibentuk berdasarkan asas desentralisasi dengan undang-undang. Desa otonom mempunyai kewenangan yang jelas karena diatur dalam UU pembentukanya. Oleh karena itu, desa otonom mempunyai kewenangan penuh mengatur dan mengurus urusan rumah tangganya sendiri. Desa otonom mendapat transfer kewenangan yang jelas dari pemerintah pusat, berhak membentuk lembaga pemerintahan sendiri mempunyai badan pembuat kebijakan desa. Desapraja di bawah UU No. 19 tahun 1965 adalah contoh desa otonom.
- d. Desa Campuran (adat dan semiotonom), yaitu tipe desa yang mempunyai kewenangan campuran antara otonomi asli dan semi otonomi formal.

Disebut campuran antara otonomi aslinya diakui oleh undang-undang dan juga diberi penyerahan kewenangan dari kabupaten/kota. Disebut semiotonom karena model penyerahan urusan pemerintahan dari daerah otonom kepada satuan pemerintahan dibawahnya tidak dikenal dalam tori desentralisasi. Desa dibawah UU No. 22 Tahun 1999 dan UU No. 32 Tahun 2004 adalah tipe desa campuran semacam ini.

Menurut Bintarto desa adalah suatu hasil perpaduan antara kegiatan sekelompok manusia dengan lingkungannya. Hasil dari perpaduan itu ialah suatu wujud atau kenampakan di muka bumi yang timbul oleh unsur-unsur fisiografi, sosial, ekonomi, politik dan kultural yang saling berinteraksi antar unsur tersebut dan juga dalam hubungannya dengan daerah-daerah lain.³²

UU Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Desa menyebutkan dalam Pasal 1 angka 1, bahwa Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Bentuk-bentuk desa di seluruh Indonesia itu dalam kenyataanya berbeda-beda dikarenakan berbagai faktor antara lain:

³² Bintarto, R, *Interaksi Desa-Kota*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), hlm. 11.

- a. Wilayah yang ditempati penduduk, ada wilayah yang sempit ditempati penduduk yang padat dan ada wilayah yang luas ditempati oleh penduduk yang jarang.
- b. Susunan masyarakat hukum adat, ada masyarakat adat (desa) yang susunannya berdasarkan ikatan ketanggan dan ada yang susunannya berdasarkan ikatan kekerabatan (genalogis) dan atau berdasarkan ikatan keagamaan.
- c. Sistem pemerintahan adat dan nama-nama jabatan pemerintahan adat yang berbeda-beda dan penguasaan kekayaan desa yang berbeda-beda.³³

Masyarakat Desa adalah masyarakat paguyuban, persekutuan dan kerukunan.

Mempunyai kesatuan adat dan kepercayaan bahkan kerja dan pemilikan tanah bersifat guyub, segala sesuatu dilakukan bersama secara gotong royong.³⁴ Secara umum masyarakat desa sering diartikan sebagai masyarakat tradisional dari masyarakat primitif (sederhana). Namun pandangan tersebut sebetulnya kurang tepat, karena masyarakat desa adalah masyarakat yang tinggal di suatu kawasan, wilayah, teritorial tertentu yang disebut desa. Sedangkan masyarakat tradisional adalah masyarakat yang penguasaan ipteknya rendah sehingga hidupnya masih sederhana dan belum kompleks.

Sejarah bentuk pertumbuhan masyarakat desa para ahli membedakan beberapa prinsip yang mengikat warga masyarakat desa, menjadi suatu persekutuan hidup dan kesatuan sosial yang bulat.³⁵ Dan mengenai hal ini Koentjaraningrat memaparkan suatu klasifikasi dari aneka warna bentuk masyarakat desa di Indonesia ke dalam empat tipe prinsip hubungan yang mengikat kelompok manusia, yaitu:

33 Tolib Setiady, *Intisari Hukum Adat Indonesia (Dalam Kajian Kepustakaan)*, Cetakan Pertama, Edisi Kedua, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 377.

34 Bayu Surianingrat, *Pemerintahan Administrasi Desa Dan Kelurahan*, cetakan ketiga, (Jakarta: Aksara Baru, 1985), hlm. 19.

35 I Nyoman Beratha, *Desa Masyarakat Desa Dan Pembangunan Desa*, cetakan pertama, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hlm. 16.

- a. Prinsip hubungan kekerabatan,
- b. Prinsip hubungan tinggal dekat,
- c. Prinsip tujuan khusus, seperti kebutuhan yang ditentukan oleh faktor-faktor ekologis.
- d. Prinsip hubungan yang tidak timbul dari dalam masyarakat pedesaan sendiri tetapi datang dari atas seperti aturan undang-undang yang dibuat oleh pemerintah.³⁶

Desa atau Pedesaan sejak awal berdirinya sampai kemudian mencapai perkembangan-perkembangannya hanyalah atas kekuatan dan kegiatan para warga desanya. Desa dapat berkembang karena para warganya mengutamakan asas-asas yang mempunyainya nilai yang universal, yaitu:

- a. Asas Kegotongroyongan,
- b. Asas Fungsi sosial atas milik dan manusia dalam masyarakat,
- c. Asas persetujuan sebagai dasar kekuasaan umum,
- d. Asas perwakilan dan permusyawaratan dalam sistem pemerintahannya.³⁷

Desa bukanlah bawahan kecamatan, karena kecamatan merupakan bagian dari perangkat daerah kabupaten/kota, sedangkan desa bukan merupakan bagian dari perangkat daerah. Berbeda dengan Kelurahan, Desa memiliki hak mengatur wilayahnya lebih luas. Namun dalam perkembangannya, sebuah desa dapat dirubah statusnya menjadi kelurahan. Perbedaan mendasar desa dan kelurahan yaitu:

- a. Desa merupakan suatu kesatuan masyarakat yang menempati wilayah tertentu, dimana kehidupan masyarakat desanya ditandai oleh tiga ciri yaitu religius magis, kemasyarakatan atau komunal dan demokratis,

36 Koentjaraningrat, *Masyarakat Desa di Indonesia Masa Ini*, (Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1964), hlm. 348.

37 G. Kartasapoetra, et. al, *Desa Dan Daerah Dengan Tata Pemerintahanya*, cetakan pertama, (Jakarta: Bina Aksara, 1986), hlm. 38.

Kepala Desa dipilih melalui pemilihan dan bertanggung jawab dalam mengatur dan menurus rumah tangga desa itu.

- b. Kelurahan ditentukan oleh pemerintah, merupakan wilayah tertentu dibawah kecamatan. Dimana lurahnya diangkat atau dtetapkan oleh pemerintah, guna menyelenggarakan pemerintahan pada tingkat wilayah paling rendah.³⁸

Kewenangannya dalam hak mengatur rumah tangganya sendiri maka posisi desa yang memiliki otonomi asli sangat strategis sehingga memerlukan perhatian yang seimbang terhadap penyelenggaraan otonomi daerah. Karena dengan otonomi desa yang kuat akan mempengaruhi secara signifikan perwujudan otonomi daerah. Sebagai kesatuan masyarakat hukum, desa mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal-usul yang bersifat istimewa. Landasan pemikiran dalam mengenai Pemerintahan Desa adalah keanekaragaman, partisipasi, otonomi asli, demokratisasi dan pemberdayaan masyarakat.³⁹

Kewenangan Desa dalam UU Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Desa. meliputi kewenangan di bidang penyelenggaraan Pemerintahan Desa, pelaksanaan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat Desa.

Model kebutuhan dasar yang menekankan pembangunan dari bawah ke atas, keikutsertaan dalam otonomi dan swasembada pedesaan, mengutamakan pengembangan kemampuan organisasi dan pengelolaan, demikian pula

³⁸ *ibid.*, hlm. 39.

³⁹ H. A.W. Widjaja, *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli Dan Bulat*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama, (Jakarta: Raja Grafindo, 2003), hlm. 3.

pengembangan koperasi dan bentuk-bentuk organisasi lainnya.⁴⁰ Desa mempunyai hak otonom dalam beberapa aspek, oleh karena itu harus mengurus rumah tangga sendiri antara lain desa harus mempunyai sumber pendapatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (2) UU Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Desa, bersumber dari:

- a. Pendapatan asli Desa terdiri atas hasil usaha, hasil aset, swadaya dan partisipasi, gotong royong, dan lain-lain pendapatan asli Desa;
- b. Alokasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
- c. Bagian dari hasil pajak daerah dan retribusi daerah Kabupaten/Kota;
- d. Alokasi dana Desa yang merupakan bagian dari dana perimbangan yang diterima Kabupaten/Kota;
- e. Bantuan keuangan dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten/Kota;
- f. Hibah dan sumbangan yang tidak mengikat dari pihak ketiga; dan
- g. Lain-lain pendapatan Desa yang sah.

Secara umum desa adalah suatu wilayah yang ditempati sejumlah penduduk sebagai kesatuan masyarakat yang di dalamnya terdiri dari dusun-dusun memiliki organisasi pemerintahan terendah langsung di bawah camat, dan berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri (otonomi).

Otonomi adalah tatanan yang bersangkutan dengan cara-cara membagi wewenang, tugas dan tanggung jawab mengatur dan mengurus urusan pemerintahan

⁴⁰ Faisal Kasryno dan Joseph F. Stepanek, *Dinamika Pembangunan Desa*, (Jakarta: Gramedia, 1985), hlm. 88.

antara pusat dan daerah. Salah satu penjelmaan pembagian tersebut, yaitu daerah-daerah akan memiliki sejumlah urusan pemerintahan baik atas dasar penyerahan atau pengakuan ataupun yang dibiarkan sebagai urusan rumah tangga daerah.⁴¹

Kebijakan otonomi daerah untuk saat ini merupakan keputusan yang dianggap terbaik yang diambil oleh bangsa ini.⁴² Pilihan ini tidak terlepas dari kondisi wilayah negara yang luas, sehingga tidak mungkin lagi seluruh urusan negara diselesaikan oleh pemerintah pusat yang berkedudukan di pusat pemerintahan negara, sehingga dipandang perlu dibentuk alat-alat perlengkapan setempat yang disebarkan ke seluruh wilayah negara untuk menyelesaikan urusan-urusan yang terdapat di daerah.⁴³

Di dalam otonomi, hubungan kewenangan antara pemerintah pusat dan daerah, antara lain bertalian dengan cara pembagian urusan penyelenggaraan pemerintahan atau cara menentukan urusan rumah tangga daerah. Cara penentuan ini akan mencerminkan suatu bentuk otonomi terbatas atau otonomi luas. Dapat digolongkan otonomi terbatas apabila: *Pertama*, urusan-urusan rumah tangga daerah ditentukan secara kategoris dan pengembangannya diatur dengan cara-cara tertentu pula, *Kedua*, apabila sistem supervisi dan pengawasan dilakukan sedemikian rupa, sehingga daerah otonom kehilangan kemandirian untuk menentukan secara bebas

41 Ni'matul Huda, *Problematika Pembatalan Peraturan Daerah*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, FH UII Press, 2010), hlm. 46.

42 Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam Terbitan, *Hukum Pemerintahan Daerah, Pengaturan dan Pembentukan Daerah Otonomi Baru di Wilayah Perbatasan dan Pedalaman dalam Perspektif Kedaulatan Bangsa*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Aswaja Pressindo, 2016), hlm. 78.

43 Vieta Imelda Corneli. *Hukum Pemerintahan Daerah, Pengaturan dan Pembentukan Daerah Otonomi Baru di Wilayah Perbatasan dan Pedalaman dalam Perspektif Kedaulatan Negara*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Aswaja Pressindo, 2016), hlm. 78.

cara-cara mengatur dan mengurus rumah tangga daerahnya. *Ketiga*, sistem hubungan keuangan antara pusat dan daerah yang menimbulkan hal-hal seperti keterbatasan kemampuan keuangan asli daerah yang membatasi ruang gerak otonomi daerah.⁴⁴

Dalam sejarahnya Indonesia merupakan negara yang menganut sistem sentralisasi, atau yang lazim disebut sentralisasi kekuasaan, namun lambat laun dengan menyadari bahwa sistem sentralisasi dianggap kurang tepat dalam pengertian tidak efektif, maka dalam perkembangannya sistem sentralisasi pun tidak dapat dipertahankan.⁴⁵

2. Pemerintahan Desa

Istilah pemerintahan dapat diartikan baik secara luas maupun sempit.⁴⁶ Dalam arti luas, pemerintahan adalah segala urusan yang dilakukan oleh negara dalam menyelenggarakan kesejahteraan dan meningkatkan kehidupan rakyat serta untuk menjamin kepentingan negara itu sendiri, jadi bukan saja dikaitkan dengan pemerintahan yang menjalankan fungsi eksekutif saja. Dalam hal ini pengertian pemerintahan mencakup ke semua fungsi tersebut di atas. Dalam arti sempit hanya menyangkut fungsi eksekutif saja. Demikian pula Bagir Manan menguraikan bahwa pemerintahan pertama-tama diartikan sebagai keseluruhan lingkungan jabatan suatu organisasi.⁴⁷

⁴⁴ Ni'matul Huda, *Hukum Pemerintahan Desa, Dalam Konstitusi Indonesia Sejak Kemerdekaan Hingga Era Reformasi*, (Malang: Setara Press, 2015), hlm. 47.

⁴⁵ Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam Terbitan, *Op Cit.*, hlm 78-79.

⁴⁶ Jimly Asshidiqie, *Pergumulan Peran Pemerintah dan Parlemen dalam Sejarah, Telaah Perbandingan Konstitusi Berbagai Negara*, (Jakarta: UI Press, 1996), hlm. 59.

⁴⁷ Sirojul Munir, *Hukum Pemerintahan Daerah Di Indonesia, Konsep, Azas dan Aktualisasinya*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Genta Publishing, 2013), hlm. 60.

Tugas pemerintah desa adalah menyelenggarakan rumah tangga sendiri, di samping itu ia dapat juga dibebani tugas-tugas pembantuan yang diberikan instansi vertikal (garis menegak) atau daerah otonom atasan.⁴⁸ Dalam Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2014 yang dimaksud Pemerintah Desa adalah kepala desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggara urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemerintahan desa memiliki peranan yang signifikan dalam pengelolaan proses sosial didalam masyarakat. Tugas utama yang harus diemban pemerintahan desa adalah bagaimana menciptakan kehidupan demokrasi dan memberikan pelayanan sosial yang baik, sehingga dapat membawa warganya pada kehidupan yang sejahtera, tentram, aman, dan berkeadilan. Pemerintahan desa yang demokratis bisa semakin kokoh, legitimate, dan mampu bekerja secara efektif bila ditopang dengan kesejajaran, keseimbangan, dan kepercayaan antar elemen *governance* di desa. Guna mewujudkan tugas tersebut, pemerintah desa dituntut untuk melakukan perubahan yang serius, apakah dari segi kepemimpinan, kinerja birokrasi yang berorientasi pada pelayanan yang berkualitas dan bermakna sehingga kinerja pemerintah desa benar-benar semakin mengarah pada praktek *good governance*.⁴⁹

Pemerintahan Desa Dalam PP Nomor 47 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan

48 A. W. Widjaja, *Pemerintahan Desa dan Administrasi Desa*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 1993), hlm. 7.

49 Moch. Solekhan, *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*, (Malang: Setara Press, 2012), hlm. 32.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, pasal 1 ayat (6) menyebutkan, bahwa Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dalam UU Nomor 06 Tahun 2014 dijelaskan penyelenggaraan urusan pemerintahan desa oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan demikian, dalam penyelenggaraan pemerintahan desa itu ada 2 institusi yang mengendalikannya, yaitu Pemerintah Desa dan BPD.⁵⁰

Sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa, pemerintah desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan. Karena itu, kalau dilihat dari segi fungsi, maka pemerintah desa memiliki fungsi. (1) Menyelenggarakan urusan rumah tangga desa, (2) Melaksanakan pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan, (3). Melaksanakan pembinaan perekonomian desa, (4) Melaksanakan pembinaan partisipasi dan swadaya gotong royong masyarakat, (5) Melaksanakan pembinaan ketentraman dan ketertiban masyarakat, (6) Melaksanakan musyawarah penyelesaian perselisihan, dan lain-lain.⁵¹

Pemerintah Desa adalah organisasi pemerintahan desa yang terdiri atas: unsur pimpinan yaitu kepala desa, unsur pembantuk kepala desa yang terdiri atas

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 62.

⁵¹ Hanif Nurcholis, *Op. Cit.*, hlm. 73.

sekretariat desa yaitu unsur staf dan pelayanan yang diketuai oleh sekretaris desa, unsur pelaksanaan teknis dilapangan, dan unsur kewilayahan, yaitu pembantu kepala desa diwilayah desa seperti kepala dusun.

Kepala desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan. Dalam melaksanakan tugasnya, kepala desa mempunyai wewenang:⁵²

- a. Memimpin penyelenggaraan pemerintahan desa berdasarkan kebijakan yang ditetapkan bersama BPD,
- b. Mengajukan rancangan peraturan desa,
- c. Menetapkan peraturan desa yang telah mendapat persetujuan bersama BPD,
- d. Menyusun dan mengajukan rancangan peraturan desa mengenai APBDesa untuk dibahas dan ditetapkan bersama BPD,
- e. Membina masyarakat desa,
- f. Membina perekonomian desa,
- g. Mengoordinasikan pembangunan desa secara partisipatif,
- h. Mewakili desanya didalam maupun diluar pengadilan dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan
- i. Melaksanakan wewenang lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya BPD sebagai mitra pemerintah desa, dalam menjalankan tugas dan fungsinya berdasarkan UU Nomor 06 Tahun 2014 pasal 55 disebutkan bahwa “Badan Permusyawaratan Desa berfungsi membahas dan menyepakati Rancangan Peraturan Desa bersama Kepala Desa dan menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat desa”. Atas peran dan fungsinya tersebut, dijelaskan juga didalam UU

52 *Ibid.*, hlm. 73.

Nomor 06 Tahun 2014 Pasal 61 Tentang Desa disebutkan bahwa BPD mempunyai hak sebagai berikut.⁵³

- a. Mengawasi dan meminta keterangan tentang penyelenggaraan Pemerintahan Desa kepada Pemerintah Desa,
- b. Menyatakan pendapat atas penyelenggaraan Pemerintahan Desa, pelaksanaan Pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa, dan
- c. Mendapatkan biaya operasional pelaksanaan tugas dan fungsinya dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.

Anggota BPD adalah wakil dari penduduk desa bersangkutan berdasarkan keterwakilan wilayah yang ditetapkan dengan cara musyawarah dan mufakat. Anggota BPD terdiri atas ketua rukun warga, pemangku adat, golongan profesi, pemuka agama dan tokoh atau pemuka masyarakat lainnya. Masa jabatan anggota BPD adalah 6 tahun dan dapat diangkat/diusulkan kembali untuk 1 kali masa jabatan berikutnya. Jumlah anggota BPD ditetapkan dengan jumlah ganjil, paling sedikit 5 orang dan paling banyak 11 orang, dengan memperhatikan luas wilayah, jumlah penduduk dan kemampuan keuangan desa.⁵⁴

Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 14 Tahun 2007 Tentang Badan Permusyawaratan Desa dijelaskan dalam Pasal 25, Tata Kerja BPD meliputi:

- a. Dalam melaksanakan kewenangan , fungsi, kedudukan hak, dan kewajibannya BPD wajib menerapkan prinsip koordinasidan konsultasi antar anggota BPD, Pemerintah Desa maupun Lembaga Kemasyarakatan Desa dan Pemerintah Daerah.

53 Moch. Solekhan, *Op. Cit.*, hlm. 63.

54 Hanif Nurcholis, *Op. Cit.*, hlm 78

- b. Dalam melaksanakan tugas di bidang administrasi, Pimpinan BPD dibantu oleh seorang unsur staf Desa yang berkedudukan di bawah dan bertanggungjawab kepada Lurah desa yang diperbantukan kepada Pimpinan BPD yang disebut Kepala Urusan tata Usaha BPD.
- c. Pimpinan BPD mempunyai tugas:
1. menyusun rencana kerja dan pembagian kerja kepada anggota BPD;
 2. memimpin rapat-rapat BPD dan menyimpulkan hasil rapat yang dipimpinnya;
 3. menyampaikan keputusan rapat kepada pihak-pihak anggota yang bersangkutan;
 4. melakukan koordinasi dengan Lurah dalam menyelenggarakan pemerintahan desa.

Dengan memperhatikan tugas dan fungsi dari masing-masing institusi tersebut, maka hubungan antara kepala desa dengan BPD bersifat kemitraan dan didasarkan pada prinsip check balances. Karena itu proses penyelenggaraan pemerintahan desa harus membuka ruang bagi demokrasi substantif yang bekerja pada ranah sosial budayamaupun ranah politik dan kelembagaan. Di ranah sosial budaya, demokrasi substantif menganjurkan kebersamaan, toleransi dan anti kekerasan, pluralisme, tidak inkluvisme, kesetaraan gender, dan lain-lain. Dalam ranah politik kelembagaan, demokrasi substantif yang harus diatur secara seksplisit

dalam peraturan adalah akuntabilitas, transparansi, responsivitas dan partisipasi masyarakat.⁵⁵

Gambar 1. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa



Dalam pelaksanaannya Perangkat Desa pada era pemerintahan reformasi saat ini, kedudukan desa bersifat otonom, sehingga tidak lagi menjadi bawahan dari kecamatan. UU Nomor 06 Tahun 2014 Tentang Desa menyebutkan, bahwa sebagai daerah otonom, desa memiliki kewenangan-kewenangan Urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan desa mencakup:

55 Moch. Solekhan, *Op. Cit.*, hlm. 64.

- a. Urusan pemerintahan yang sudah ada berdasarkan hak asal usul desa;
- b. Urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan kabupaten/kota yang diserahkan pengaturannya kepada desa;
- c. Tugas pembantuan dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota; dan
- d. Urusan pemerintahan lainnya yang oleh peraturan perundangundangan diserahkan kepada desa.

B. Tanah Kas Desa

1. Sejarah dan Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah merupakan keentingan pokok manusia. Hal tersebut sudah tidak menjadi rahasia umum lagi bahwa dalam menjalani kehidupan seseorang atau badan hukum memerlukan tanah untuk menjalankan kegiatan sehari-hari.⁵⁶ Kebutuhan atas tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman di bank untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa.⁵⁷

Tanah kas desa diadakan khusus untuk menutupi anggaran desa yang semakin besar karena banyaknya pajak tanah yang tak terbayar oleh masyarakat desa. Demikian juga dengan tanah pelungguh, yang menjadi semakin luas karena berasal

⁵⁶ Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Pustaka Tustisia, 2005), hlm. 1.

⁵⁷ Florianus, S.P. Sangsun, *Tata Cara Menurus Sertifikat Tanah*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Visimedia, 2007), hlm. 45.

dari penyerahan tanah milik sikep akibat tidak mampu membayar pajak tanahnya sehingga diserahkan kepada para pejabat desa.⁵⁸ Dalam suatu studi kasus di Jawa pada tahun 1953 menunjukkan adanya dua bentuk pemilikan tanah yaitu bentuk pemilikan tanah bebas perorangan dimana hak ulayat masyarakat desa tidak lagi berlaku di atasnya (yasan) dan penggarapan tanah yang dikuasai secara komunal dengan hak ulayat masyarakat desa yang terbatas (kongsen).⁵⁹ Sejak dilaksanakannya otonomi daerah, keberadaan tanah kas desa saat ini begitu diperhatikan oleh pemerintah daerah. Tanah kas desa merupakan salah satu sumber pendapatan asli desa yang keberadaannya tetap dilestarikan agar tidak mengalami penyusutan. Untuk meningkatkan hasil dari tanah kas desa maka perlu pengelolaan dari pemerintah desa yang menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 merupakan “kegiatan pengurusan, pendayagunaan dan pemanfaatan serta pemeliharaan tanah kas desa”. Tanah Kas Desa dapat diusahakan sendiri oleh pemerintah desa dengan cara dikelola oleh aparat desa. Bagi hasil dengan pihak ketiga merupakan cara yang biasa dilakukan, pemerintah desa tidak perlu mengeluarkan anggaran, akan tetapi cukup melakukan penawaran atas Tanah Kas Desa. Hasil dari pemanfaatan tanah kas desa tersebut sebagian akan diberikan kepada pemerintah desa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Ciri pertanahan di Jawa adalah terdapatnya berbagai macam bentuk pemilikan tanah terutama yang di dasarkan atas konsep-konsep tradisional. Adapun beberapa bentuk atau status tanah tradisional itu adalah:

⁵⁸ *Ibid.*, hlm. 14.

⁵⁹ Sediono M.P. Tjondronegoro, Gunawan Wiradi, *Dua Abad Penguasaan Tanah*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Gramedia, 1984), hlm. 149.

- a. Tanah yasom, yasa, atau yoso, yaitu tanah di mana hak seseorang atas tanah itu berasal dari kenyataan bahwa dia atau leluhurnyalah yang pertama-tama membuka atau mengerjakan tanah tersebut. Hak atas tanah ini memperoleh status legal dalam Undang-Undang Pokok Agraria sebagai tanah milik.
- b. Tanah norowito, gogolan, pakulen, playangan, kesikepan, dan sejenisnya, adalah tanah pertanian milik bersama, yang darinya warga desa dapat memperoleh bagian untuk digarap baik secara bergilir maupun secara tetap, dengan syarat-syarat tertentu.
- c. Tanah titisara, bondo desa, kas desa, adalah tanah milik desa yang biasanya disewakan dikapkan, dengan cara dilelang kepada siapa yang mau menggarapnya.
- d. Tanah bengkok, yaitu tanah milik desa yang diperuntukkan bagi pejabat desa terutama lurah, yang hasilnya sebagai gaji selama menduduki jabatan itu.⁶⁰

Untuk membiayai seluruh kegiatan pemerintah daerah, maka diperlukan uang yang tidak sedikit jumlahnya. Pembentukan tanah titisara atau tanah kas desa yang di khususkan untuk menutup anggaran desa itu, harus dilihat dari sudut masuknya ekonomi uang.⁶¹ Karena itu kepada daerah diberi hak mencari sumber penghasilan daerah dengan jalan mengadakan pungutan dari rakyat.⁶²

2. Tata Cara Pemanfaatan dan Pengelolaan Tanah Kas Desa

pemanfaatan tanah kas desa adalah pendayagunaan tanah kas desa yang dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap dan penghargaan kepada kepala desa dan/atau perangkat desa dan sebagai pendapatan desa. Pemanfaatan tanah kas desa meliputi sewa, atau bangun serah guna dan/atau bangun guna serah dengan tidak mengubah status tanah kas desa sebagai kekayaan desa. Jangka waktu pemanfaatan

⁶⁰ J. Sembiring, et all, "*Makalah Pengelolaan Tanah Desa Di Jawa Barat*", Artikel, 2003, hlm.7.

⁶¹ B.N. Marbun, *Proses Pembangunan Desa*, Cetakan Keempat, Edisi Revisi, (Jakarta: Erlangga, 1988), hlm. 82.

⁶² M. Manulang, *Beberapa Aspek Administrasi Pemerintah Daerah*, Edisi Pertama, (Jakarta:Pembangunan, 1973), hlm. 78.

tanah kas desa dimaksud sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 39 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa jangka waktu 3 tahun sampai dengan paling lama 10 tahun dan dapat diperpanjang.

Dalam Perda Propinsi DIY Pasal 9 Nomor 5 Tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya jo. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2001, Tanah-tanah Desa yang berupa tanah kas desa, bengkok/lungguh, pengarem-arem, kuburan dan lain-lain yang sejenisnya yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek-proyek yang ditetapkan dengan Keputusan Desa.

Selanjutnya dengan Surat Dirjend PUOD Nomor 140/3442/PUOD tanggal 25 Oktober 1994 perihal Pengadaan dan Pengelolaan Tanah Kas Desa yang ditunjukkan kepada seluruh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I di seluruh Indonesia. Di dalam surat tersebut disebutkan bahwa pengadaan tanah kas desa dilakukan sebagai berikut:

- a. Pengadaan tanah kas desa dapat dilakukan dengan:
 1. Memanfaatkan tanah negara, tanah ulayat dan lain-lain sejenisnya;
 2. Pembelian
 3. Hibah atas penyerahan oleh seorang/masyarakat/perusahaan-perusahaan kepada Pemerintah Desa.

- b. Bentuk dan jenis tanah kas desa dapat berupa sawah, kebun, tambak dan bentuk usaha desa lainnya seperti antara lain kawasab obyek wisata dan lain-lain.
- c. Status kepemilikan.
- d. Tanah kas desa merupakan kekayaan desa yang harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa yang bersangkutan.
- e. Sertifikat asli tanah kas desa disimpan pada Kantor Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II dengan berita acara, sedangkan duplikatnya dipegang oleh Pemerintah Desa dan Camat yang Bersangkutan.
- f. Tanah kas desa tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak kedua/lain kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek pembangunan yang ditetapkan dengan keputusan Pemerintah Desa dan disahkan oleh Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II.
- g. Tanah kas desa, dari desa-desa yang statusnya berubah menjadi kelurahan, pengurusannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tingkat II yang diperuntukan bagi kepentingan pelaksanaan pemerintah dan pembangunan di Tingkat Kelurahan dngan tetap memperhatikan keseimbangan antr Desa dan atau Kelurahan lainnya yang ada di wilayah Kabupaten/ Kotamadya Daerah tingkat II yang bersangkutan.

Sesuai peraturan yang diatur dalam Perpres RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Pasal 2 disebutkan bahwa, Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Sedangkan pada Pasal 5 Perpres RI Nomor 36 Tahun 2005 disebutkan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, diruang atas tanah, ataupun diruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi,
- b. Waduk bendungan, bendung, irigasi dan bangunan pengairan lainnya.
- c. Rumah sakit dan pusat kesehatan masyarakat
- d. Pelabuhan, Bandar udara, stasiun kereta api dan terminal.
- e. Peribadatan.
- f. Pendidikan atau sekolah.
- g. Pasar umum,
- h. Fasilitas pemakaman umum.
- i. Fasilitas keselamatan umum.
- j. Pos dan telekomunikasi.
- k. Sarana olah raga.
- l. Stasiun penyiar radio, televise dan pendukungnya.

- m. Kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa dan lembaga-lembaga internasional dibawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa.
- n. Fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.
- o. Lembaga permasyarakatan dan rumah tanahan.
- p. Rumah susun sederhana.
- q. Tempat pembuangan sampah.
- r. Cagar alam dan cagar budaya.
- s. Pertamanan.
- t. Panti sosial.
- u. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara menegaskan bahwa perubahan hak adalah penetapan pemerintah mengenai penegasan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan suatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah jenis lainnya. Sedangkan dalam pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitanya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Kebijaksanaan Umum Keputusan Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003
Pasal 3 dalam Prosedur Pelepasan Perubahan Peruntukan, Sewa Menyewa Tanah
Kas Desa sebagai berikut:

- a. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada Lurah Desa dengan menyertakan proposal rencana penggunaan tanah kas desa, kecuali untuk Perubahan Peruntukan permohonannya adalah Lurah Desa.
- b. Lurah Desa dan BPD membahas permohonan sebagaimana dimaksud huruf a.
- c. Dalam hal permohonan diterima Lurah Desa mengajukan permohonan rekomendasi kepada Bupati.
- d. Permohonan sebagaimana dimaksud huruf c dilampiri Keputusan Lurah Desa dengan persetujuan BPD dan diketahui oleh Camat.
- e. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku Bupati dapat menerima atau menolak permohonan rekomendasi.
- f. Dalam hal permohonan diterima, Bupati menyampaikan permohonan disertai rekomendasi dari Gubernur.
- g. Berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku Gubernur dapat menerima atau menolak permohonan sebagaimana dimaksud huruf f.
- h. Dalam hal permohonan diterima, maka Gubernur menerbitkan Keputusan Gubernur.

Khusus dalam proses pelaksanaan Pelepasan Tanah Kas Desa diatur dalam
Pasal 7 ayat (2) yaitu:

- a. Penetapan Peraturan Desa yang mengatur tentang Pelepasan Tanah Kas Desa dan pengadaan tanah penggantinya.
- b. Permohonan pengukuran dari Lurah Desa kepada Pemimpin Instansi yang mengurus tentang pertanahan di Kabupaten atas Tanah Kas Desa yang akan dilepaskan.
- c. Permohonan untuk dilaksanakan penaksiran atas Tanah Kas Desa yang telah diukur dari Lurah Desa kepada Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten sebagaimana dimaksud huruf b.
- d. Pelaksanaan penaksiran sebagaimana dimaksud huruf c disaksikan oleh Panitia Pengawas Propinsi.
- e. Hasil penaksiran dituangkan dalam berita acara penaksiran harga yang ditandatangani oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten, Panitia Pengawas Propinsi dan Pemohon.
- f. Pembayaran oleh Pemohon kepada Pemerintah Desa atas tanah kas desa yang dilepaskan disaksikan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten dan Panitia Pengawas Propinsi.
- g. Bersamaan dengan pembayaran sebagaimana dimaksud huruf f dilaksanakan pelepasan hak atas tanah.
- h. Pelepasan hak atas tanah dituangkan dalam Berita Acara Penyertaan Pelepasan Hak yang ditandatangani pemegang hak atas tanah dengan disaksikan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Kabupaten dan Panitia Pengawas Propinsi.

C. Notaris

1. Sejarah dan Pengertian Notaris

Profesi Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.⁶³ Jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak.⁶⁴ Adanya kebutuhan masyarakat dalam pergaulan sesama manusia mengenai hubungan hukum di bidang keperdataan yang diperlukan sebagai alat bukti dalam memperoleh kepastian hukum.

Pada zaman Romawi dahulu telah dikenal seorang penulis yang tugasnya antara lain membuat surat-surat bagi mereka yang tidak dapat menulis. Surat-surat yang disusunnya tidak mempunyai kekuatan hukum yang khusus, penulis-penulis itu terdiri dari orang-orang yang bebas dan kadang-kadang budak belian. Orang menyebut mereka notarii. Di samping itu terdapat pula orang yang disertai membuat akta dan mereka disebut tabelliones atau tabelarii, mereka tugasnya hampir mirip dengan di Indonesia yang disebut peaksana perkara (*zaakwaarnemer*).⁶⁵

Sejarah notariat diawali tumbuh di Italia dimulai pada abad ke XI atau XII yang dikenal dengan nama “Latinjse Notariat” yang merupakan tempat asal berkembangnya notariat, tempat ini terletak di Italia Utara. Dari perkembangan notariat di Italia ini kemudian meluas ke daerah Perancis dimana notariat ini sepanjang masa jabatannya merupakan suatu pengabdian yang dilakukan kepada

⁶³ <https://id.wikipedia.org/wiki/Notaris>, Notaris, Akses 12 April 2016.

⁶⁴ Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008), hlm. 40.

⁶⁵ R. Soesanto, *Tugas Kewajiban dan Hak-Hak Notaris, (Wakil Notaris Sementara)*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm. 11.

masyarakat umum yang kebutuhan dan kegunaannya senantiasa mendapat pengakuan dari masyarakat dan dari Negara, dari perancis pada frase ke dua perkembangannya pada permulaan abad ke XIX lembaga notariat ini meluas ke negara lain di dunia termasuk Indonesia.⁶⁶

Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-XVII dengan beradanya Vereenigde Oost Indische Compaignie (VOC)⁶⁷ di Indonesia.⁶⁸ Jabatan Notaris pada waktu itu tidak mempunyai sifat yang merdeka, berbeda halnya dengan sekarang ini, oleh karena para Notaris pada waktu itu tetap merupakan pegawai dari “Oost Indische Compaign” yang dibentuk untuk kepentingan negara atau pemerintah Belanda.⁶⁹ Pengangkatan Notaris di Indonesia yang pada waktu itu disebut Kepulauan Hindia Belanda bertujuan untuk mengatur persaingan dagang yang berlatar belakang penjajahan. Hal ini dilakukan dengan menguasai bidang perdagangan secara monopoli dan sekaligus penguatan penguasaan wilayah jajahan pemerintah Belanda di Indonesia.

Pada tahun 1795 Pengurus dari VOC dihapuskan dan diganti dengan Commitee untuk urusan dagang dan harta benda di Hindia Timur. VOC dihapuskan dari urusan kolonial beralih ke tangan Negara *Bataafsche Republiek*⁷⁰ (1795-1806),

66 <https://riz4ldee.wordpress.com/2009/03/04/sejarah-notaris/>, Sejarah Notaris, Akses 12 April 2016.

67 Kongsi Dagang atau Perusahaan Hindia Timur yang didirikan pada tanggal 20 Maret 1602, merupakan persekutuan dagang asal Belanda yang memiliki monopoli untuk aktivitas perdagangan di Asia.

68 Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm.3.

69 A. A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010), hlm. 51.

70 Nama suatu republik yang didirikan di Belanda antara tahun 1795 sampai dengan 1806, yang bentuknya mengikuti model Republik Perancis. Republik Batavia diproklamasikan pada 19 Januari 1795, yaitu sehari setelah walinegara Willem V van Oranje-Nassau melarikan diri ke Inggris.

tetapi baru pada tahun 1800, VOC telah betul-betul bubar, baik secara nyata maupun secara hukum. Segala keuntungan dan utang-utangnya dioper ke *Bataafsche Republiek*. Dengan demikian maka yang berkuasa tidak lagi suatu perusahaan dagang dengan nama *Vereenigde Oost Indische Compagnie* melainkan negara.⁷¹

Sejak masuknya notariat di Indonesia sampai tahun 1822, notariat hanya diatur oleh 2 buah reglemen⁷² yang agak terperinci, yakni dari tahun 1962 dan 1975. Reglemen-reglemen tersebut sering mengalami perubahan-perubahan, oleh karena setiap kali apabila untuk itu dirasakan ada kebutuhan, bahkan juga hanya untuk pengangkatan seorang notaris, maka peraturan yang ada dan juga sering terjadi peraturan yang sebenarnya tidak berlaku lagi, diperbaharui, dipertajam atau dinyatakan berlaku kembali ataupun diadakan peraturan tambahannya. Menurut kenyataannya semuanya itu dilakukan semata-mata hanya untuk kepentingan dari yang berkuasa pada waktu itu dan sekali-kali bukan untuk kepentingan umum, sebagaimana halnya sekarang ini.⁷³

Salah satu ketentuan dalam reglemen-reglemen tersebut adalah larangan kepada para Komisaris dari Raad van Justice di Batavia yang dimuat dalam reglemen tahun 1965, agar didalam melakukan inspeksi atas protokol para notaris tidak mengadakan pemeriksaan lebih jauh atas surat-surat wasiat dan akta-akta lain daripada yang di perlukan untuk menjalankan tugas itu, lagi pula mereka harus

71 R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 23.

72 Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Berasal dari bahasa Belanda aturan (peraturan) yang harus ditaati oleh anggota (kelompok atau masyarakat), <http://kamus.cektkp.com/reglemen/>, Akses 16 April 2016.

73 G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan Kelima, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999), hlm. 18.

menjaga agar para sekretaris atau para pegawai yang disumpah yang membantu mereka didalam melakukan inspeksi itu tidak turut melakukan pemeriksaan itu. Alasan untuk mengeluarkan peraturan itu ialah disebabkan adanya laporan pada waktu penyerahan rancangan “Nieuwe Bataviasche Rechten” kepada pemerintah pusat dalam tahun 1761, bahwa di Batavia terdengar desas-desus adanya usaha dari Komisararis Raad Van Justice di Batavia untuk mengetahui seluruh isi protokol dari para notaris dan dengan demikian dapat mengetahui rahasia dari seluruh kota Batavia.⁷⁴

Pada tahun 1860 diundangkanlah suatu peraturan mengenai Notaris yang dimaksudkan sebagai pengganti peraturan-peraturan yang lama, yaitu PJN (Notaris Reglemen) yang diundangkan pada 26 Januari 1860 dalam *Staadblad* Nomor 03 dan mulai berlaku pada Juli 1960. Inilah yang menjadi dasar yang kuat bagi pelebagaan notaris di Indonesia. Tahun 2004 diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau disebut UUNJ pada tanggal 6 Oktober 2004. Pasal 91 UUNJ telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi.⁷⁵

- a. Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie (*staatblad* 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara 1954 Nomor 101.
- b. Ordonantie 16 September 1931 tentang honorarium Notaris.
- c. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954.

⁷⁴ *Ibid.*, 19.

⁷⁵ Habib Adjie, *op, cit.*, hlm.6.

- d. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949, tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian disebut sebagai UUJN telah mengalami perubahan satu kali menjadi Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Secara garis besar isi yang terkandung dari UU sebelumnya masih sama akan tetapi ada beberapa perubahan dan penambahan berhubungan dengan berjalanya waktu pelaksanaan Jabatan Notaris.

Dalam Pasal 1 UUJN Notaris diistilahkan sebagai pejabat umum, yang dimaksud dengan notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Istilah Notaris sebagai Pejabat Umum, tidak hanya Notaris yang mendapat sandangan sebagai pejabat umum akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum dan pejabat lelang. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum kepada pejabat lain selain kepada Notaris, bertolak belakang dengan makna dari Pejabat Umum itu sendiri, karena seperti PPAT hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah ditentukan, dan Pejabat Lelang hanya untuk lelang saja.⁷⁶

Adapun proses yang harus dilalui oleh seorang untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 3 tentang syarat pengangkatan adalah sebagai berikut:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 24 (dua empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 13.

2. Tugas dan Wewenang Notaris

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan.⁷⁷

Dalam Pasal 15 UUJN dijelaskan kewenangan notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris merupakan suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum dan inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris.⁷⁸

Seorang notaris harus jujur, mandiri, cermat dan tidak memihak, serta harus mengikuti semua peraturan tidak terbatas peraturan jabatan notaris, tetapi juga semua

⁷⁷ Habib Adjie, *op. cit.*, hlm.77.

⁷⁸ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, 1995), hlm. 86.

peraturan yang ada hubungannya dengan akta yang akan dibuat.⁷⁹ Empat Pokok hal yang harus diperhatikan dalam melaksanakan tugas jabatannya adalah sebagai berikut:⁸⁰

- a. Dalam menjalankan tugas profesinya, seorang notaris harus mempunyai integritas moral yang mantap. Dalam hal ini segala pertimbangan moral harus melandasi pelaksanaan tugas profesinya. Walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral yang baik harus dihindarkan,
- b. Seorang notaris harus jujur, tidak saja pada kliennya, juga pada dirinya sendiri. Ia harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji sekedar untuk menyenangkan kliennya, atau agar si klien tetap mau memakai jasanya. Kesemuanya itu merupakan sesuatu ukuran tersendiri tentang kada kejujuran intelektual seorang notaris,
- c. Seorang notaris harus menyadari akan batas-batas kewenangannya. Ia harus menaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku tentang seberapa jauh ia dapat bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Adalah bertentangan dengan perilaku profesional, apabila seorang notaris ternyata berdomisili dan bertempat tinggal tidak ditempat kedudukannya sebagai notaris. Atau memasang papan dan mempunyai kantor ditempat kedudukannya tapi tempat tinggalnya di lain tempat. Seorang notaris juga dilarang untuk menjalankan jabatannya diluar daerah jabatannya. Apabila ketentuan tersebut dilanggar, maka akta yang bersangkutan akan kehilangan daya otentiknya.
- d. Sekalipun keahlian seseorang dapat dimanfaatkan sebagai upaya yang lugas untuk mendapatkan uang, namun dalam melaksanakan tugas profesinya ia tidak boleh semata-mata didorong oleh pertimbangan uang. Seorang notaris yang pancasilais harus bepergang tegus kepada rasa keadilan yang hakiki, tidak terpengaruh oleh jumlah uang, dan tidak semata-mata hanya menciptakan suatu alat bukti formal mengejar adanya kepastian hukum, tapi mengabaikan rasa keadilan.

Sebelum memangku jabatan seorang notaris harus mengangkat sumpah dihadapan menteri atau pejabat lain yang ditunjuk hal ini termuat dalam Pasal 4 UUJN, oleh karena itu notaris harus netral dan tidak berpihak. Artinya bahwa notaris dalam membantu para pihak merumuskan dalam akta harus diingat kepentingan

79 Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai)*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011), hlm.27.

80 Liliana Tedjosaputro, *Op. Cit.*, hlm. 87.

kedua pihak. Lebih-lebih kalau akte yang dibuat dihadapan notaris itu dijadikan sengketa sampai dimuka pengadilan.⁸¹

Dalam melaksanakan tugasnya notaris tidak bekerja dengan hanya berpedoman pada UUJN dan kode etik saja, akan tetapi seorang notaris diawasi juga oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) dibentuk dan berkedudukan di kabupaten atau kota (pasal 69 UUJN), Majelis Pengawas Wilayah (MPW) dibentuk dan berkedudukan di ibukota propinsi (pasal 71 ayat (1) UUJN), Majelis Pengawas Pusat (MPP) dibentuk dan berkedudukan di ibukota negara (pasal 76 ayat (1) UUJN).⁸²

Pengawasan dan pemeriksaan terhadap notaris yang dilakukan oleh Majelis Pengawas, yang didalamnya ada unsur notaris, dengan demikian setidaknya notaris diawasi dan diperiksa oleh anggota majelis pengawas dari notaris merupakan pengawasan internal artinya dilakukan oleh sesama notaris yang memahami dunia notaris luar dalam, sedangkan unsur lainnya merupakan unsur eksternal yang mewakili dunia akademik, pemerintah dan masyarakat. Perpaduan keanggotaan Majelis Pengawas diharapkan dapat memberikan sinergi pengawasan dan pemeriksaan yang objektif, sehingga setiap pengawasan dilakukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku, dan para notaris dalam menjalankan tugasnya tidak menyimpang dari UUJN karena diawasi secara internal dan eksternal.⁸³

Profesi notaris merupakan profesi yang memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk pembuatan alat-alat bukti yang berupa akta sehingga notaris tidak

81 A. Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1983), hlm. 27.

82 Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris, Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Cetakan Kesatu, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm.5.

83 *Ibid.*, hlm. 6.

boleh memihak ke salah satu pihak dan harus berlaku adil terhadap kedua belah pihak serta menjelaskan akibat-akibat perjanjian yang dibuatnya kepada kedua belah pihak terutama pihak yang lemah. Tetapi karena kurang pengertian dari polisi dan jaksa, maka sering dianggap yang melakukan perbuatan hukum itu adalah notaris.⁸⁴

Dijelaskan juga dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN, Notaris juga dituntut sebagai penasihat hukum yaitu memberikan penyuluhan kepada masyarakat sehubungan dengan akta yang akan dibuatnya, sebelum para penghadap menuangkan kehendaknya dalam akta, notaris memberikan nasihat seperlunya kepada para pihak, antara lain siapa yang boleh melakukan perbuatan hukum sehubungan dengan akta yang hendak dibuatnya, apa yang harus dilengkapi untuk membuat akta dan lain sebagainya.⁸⁵

Pejabat umum yang dimaksud adalah pejabat yang dinyatakan dengan Undang-Undang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik, misalnya notaris, panitera, jurusita, dan pegawai pencatatan sipil. Selanjutnya setelah dijelaskan bahwa wewenang notaris adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan: Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

⁸⁴ Liliana Tedjosaputro, *Op. Cit.*, hlm. 89.

⁸⁵ *Ibid.*, hlm. 27.

Menurut G.H.S Lumban Tobing wewenang notaris meliputi 4 hal, yaitu:⁸⁶

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta-akta yang dapat dibuat oleh notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada notaris berdasarkan peraturan Perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Maksudnya notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris, baik karena perkawinan ataupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/ keatas tanpa pembatasan drajat, serta dalam garis kesamping sampai denganderajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta dibawah tangan,
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukan. Untuk itu notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat diluar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta dibawah tangan,
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

86 G.H.S. Lumban Tobing, op cit., hlm. 49-50.

BAB III

PENYALAHGUNAAN FUNGSI TANAH KAS DESA DI KECAMATAN

BANGUNTAPAN KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA

YOGYAKARTA

A. Monografi Daerah Penelitian

1. Geografi dan Administrasi

Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai lima kabupaten dan satu kotamadya, salah satu kabupaten tersebut adalah Kabupaten Bantul. Apabila dilihat dari bentang alamnya, wilayah Kabupaten Bantul terdiri dari daerah dataran yang terletak pada bagian tengah dan daerah perbukitan yang terletak pada bagian timur dan barat, serta kawasan pantai di sebelah selatan. Kondisi bentang alam tersebut relatif membujur dari utara ke selatan. Secara geografis, Kabupaten Bantul terletak antara 07°44'04" 08°00'27" Lintang Selatan dan 110°12'34" - 110°31'08" Bujur Timur.⁸⁷

Luas wilayah Kabupaten Bantul 506,85 Km² (15,90 % dari Luas wilayah Propinsi DIY) dengan topografi sebagai dataran rendah dan lebih dari separuhnya daerah perbukitan yang kurang subur, secara garis besar terdiri dari: Bagian Barat, adalah daerah landai yang kurang serta perbukitan yang membujur dari Utara ke Selatan seluas 89,86 km² (17,73 % dari seluruh wilayah). Bagian Tengah, adalah daerah datar dan landai merupakan daerah pertanian yang subur seluas 210.94 km²

⁸⁷ Bantul Dalam Angka 2015, *Geografis dan Iklim*, hlm. 3

(41,62 %). Bagian Timur, adalah daerah yang landai, miring dan terjal yang keadaannya masih lebih baik dari daerah bagian Barat, seluas 206,05 km² (40,65%). Bagian Selatan, adalah sebenarnya merupakan bagian dari daerah bagian Tengah dengan keadaan alamnya yang berpasir dan sedikit berlagun, terbentang di Pantai Selatan dari Kecamatan Srandakan, Sanden dan Kretek.⁸⁸

Pada penelitian ini penulis mengambil obyek penelitian di beberapa Desa di Kecamatan Banguntapan, diantaranya adalah:

g. Desa Banguntapan⁸⁹

Proses terbentuknya Desa Banguntapan Berdasarkan Maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta tahun 1946 mengenai Pemerintah Kelurahan, maka 6 (enam) Kelurahan di wilayah ini yakni Kelurahan Pengawat Rejo, Kelurahan Wonocatur, Kelurahan Sorowajan, Kelurahan Katandan, Kelurahan Pringgolayan dan Kelurahan Pilahan digabung menjadi satu "Kelurahan Yang Otonom" dengan nama Kelurahan Banguntapan, dengan Bapak Dirjo Sumarto sebagai lurah pertama Nama tersebut kemudian secara resmi ditetapkan berdasarkan Maklumat Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 tahun 1948 tentang perubahan daerah-daerah Kelurahan.

Desa Banguntapan dengan luas wilayah 701,8 hektar yang terdiri dari 11 dusun, 47 RW dan 172 RT dengan jumlah penduduk 41.224 jiwa

2016 88 https://www.bantul-ab.go.id/profil/sekilas_kabupaten_bantul.html, Bantul, Akses 22 Juni

89 <http://desabanguntapan.blogspot.co.id/>, Desa Banguntapan, Akses 10 Mei 2016.

pertanggal 1 Januari 2012. Desa Banguntapan terletak di dataran rendah. Desa ini terletak pada ketinggian 100 meter diatas permukaan laut. Jarak kecamatan ke pusat pemerintahan Bantul adalah 15 km. Desa Banguntapan beriklim layaknya di daerah dataran rendah di daerah tropis dengan cuaca panas sebagai ciri khasnya, suhu yang tertinggi di Desa Banguntapan adalah 37 derajat celcius dengan suhu terendah 24 derajat celcius. Bentangan wilayah Desa Banguntapan 100% berupa daerah yang datar sampai berombak. Corak masyarakat di desa ini adalah majemuk/heterogen, tidak seperti halnya di desa yang terletak di Kabupaten Bantul lainnya yang penduduknya rata-rata adalah petani, hal ini karena posisi Desa Banguntapan berbatasan dengan:

4. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kota Yogyakarta.
5. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Desa Caturtunggal, Sleman.
6. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Desa Baturetno, Bantul.
7. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Desa Wirokerten, Bantul dan Kotagede, Kota Yogyakarta.⁹⁰

Adapun jumlah penduduk Desa Banguntapan berdasarkan jenis kelamin pada tahun 2012 yaitu :

1. Laki-laki : 21.618 Jiwa
2. Perempuan : 21.490 Jiwa
- Jumlah : 43.108 Jiwa⁹¹

⁹⁰ <http://kecamatanbanguntapan.blogspot.co.id/2013/01/desa-banguntapan.html>, Desa Banguntapan, Akses 09 Mei 2016.

Struktur Organisasi Pemerintah Desa Banguntapan:

- Kepala Desa : Puthut Damarjati, SE. (PJS Kepala Desa)
- Sekretaris Desa/Carik : Puthut Damarjati, SE.
- Kabag. Pemerintahan : H. Wardjono, BA.
- Kabag. Ekobang : Sutikmantoro, BA
- Kabag. Keuangan : Drs. Endro Suryono
- Kabag. Kesra : Sudarmaji
- Kabag. Pelayanan : Suharjono, SE.

Dibantu oleh 10 Staf desa dan 2 penjaga malam serta petugas dapur/kebersihan

Pedukuhan di Desa Banguntapan:

- Pedukuhan Tegaltandan
- Pedukuhan Jaranan
- Pedukuhan Jomblangan
- Pedukuhan Wonocatur
- Pedukuhan Karangjambe
- Pedukuhan Karangbendo
- Pedukuhan Sorowajan
- Pedukuhan Plumbon
- Pedukuhan Pelemwulung
- Pedukuhan Pringgolayan

- Pedukuhan Modalan
- Komplek Lanud Adisutjipto

Kelembagaan Desa

1. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) merupakan unsur penyelenggara Pemerintahan Desa. Bersama dengan Kepala Desa membuat Peraturan Desa, menetapkan APBdes, dan mengawasi pelaksanaan Peraturan Desa.

Struktur BPD terdiri dari 9 Anggota:

A. Unsur Pimpinan merangkap anggota BPD

Ketua : H. Sabardi

Wakil Ketua : Sarjimin B.Sc.

Sekretaris : R. Mardi Suyatno, Bc.Hk.

B. Anggota BPD terdiri dari 6 orang.

C. Dibantu oleh 1 orang Kepala Tata Usaha BPD yang merupakan unsur pamong desa.

2. Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Desa (LPMD)

Ketua : Ir. Hadi Purwoko

Sekretaris : Kuat Diyono

Bendahara : Bunyamin Farid

3. Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga (PKK)

Ketua : Ibu Putut Damarjati

Sekretaris : Ibu Harmoyo

Bendahara : Indaryanti

h. Desa Baturetno⁹²

Desa Baturetno berdiri pada tahun 1946, yang merupakan penggabungan dari 3 (tiga) Kalurahan Lama (Kalurahan sebelum kemerdekaan) yaitu: Kalurahan Mantup, Kalurahan Wiyoro, Kalurahan Ngipik. Dari gabungan 3 (tiga) Kalurahan Lama tersebut di atas menjadi Kalurahan atau Desa Baturetno, yang berada di bawah Wilayah Kapanewon Kota Gede Yogyakarta. Adapun Jabatan dan Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Baturetno sebagai berikut:

1. Kepala Desa : Sarjaka
2. Sekretaris Desa/Carik : Sugeng Atmojo
3. Kabag. Keuangan : Sugiyanti
4. Kabag. Umum : Budiono, S.Ip
5. Kabag. Program : Sumarmanta
6. Kasi. Pemerintahan : Supandi
7. Kasi Pembangunan : Sopi Aribowo, S.Md
8. Kasi Kemasyarakatan: Edi Sutrisno
9. Ketua BPD : Sudiantara, S.Ip

⁹² http://kecamatanbanguntapan.blogspot.co.id/2013/01/desa-baturetno_4317.html, Desa Baturetno, Akses 10 Mei 2016.

Desa Baturetno terdiri dari 8 (delapan) Pedukuhan yaitu :

1. Pedukuhan Pelem, : Amat Wakid
2. Pedukuhan Mantup : Tjiptohardoyo
3. Pedukuhan Kalangan : R. Hadi Sumarto
4. Pedukuhan Wiyoro : Imam Syaro'ni
5. Pedukuhan Manggisan : Abdul Wahid
6. Pedukuhan Ngipik : R. Atmo Wiyoto
7. Pedukuhan Plakaran : Pudjoharsono
8. Pedukuhan Gilang : Hardjodikromo

Luas Wilayah Kalurahan/Desa Baturetno : 371.1730 Ha

Batas Wilayah Desa

1. Sebelah Utara : Lanud Adisucipto
2. Sebelah Selatan : Desa Potorono, Banguntapan Bantul
3. Sebelah Barat : Desa Banguntapan, Bantul
4. Sebelah Timur : Desa Sendangtirto, Berbah, Sleman

Jumlah Penduduk

Laki Iaki : 6.300 jiwa

Perempuan: 6.427 jiwa

Jumlah : 12.727 jiwa

i. Desa Wirokerten⁹³

Desa Wirokerten dibentuk pada 9 Desember 1949, nama Wirokerten berasal dari rasa ingin mengenang seorang tokoh yang dianggap oleh masyarakat sebagai seorang pemberani dan berjuang semata-mata untuk kejayaan Kerajaan Mataram pada waktu itu. Tokoh tersebut adalah Tumenggung Wirokerti. Beliau merupakan komandan pasukan perang Sultan Agung. Sehingga untuk menghormati jasa-jasa Tumenggung Wirokerti yang pemberani tersebut, maka nama “Wirokerten” dari asal kata “Wirokerti” dipakai sebagai nama Desa ini sampai sekarang.

Keadaan umum Desa Wirokerten

Luas wilayah 386.165 Ha terdiri dari:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| 1. Sawah irigasi teknis | : 255,75 Ha |
| 2. Sawah irigasi ½ teknis | : 24,25 Ha |
| 3. Tegai / ladang | : 15,55 Ha |
| 4. Pemukiman / pekarangan | : 104,55 Ha |
| 5. TKD | : 48,00 Ha |
| 6. Lain-lain (SG) | : 8,00 Ha |

Batas Wilayah :

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| 1. Sebelah utara dibatasi | : Desa Singosaren |
| 2. Sebelah timur dibatasi | : Desa Jambidan |
| 3. Sebelah selatan dibatasi | : Desa Pleret |

93 http://kecamatanbanguntapan.blogspot.co.id/2013/01/desa-baturetno_4317.html, Desa Wirokerten, Akses 10 Mei 2016.

4. Sebelah barat dibatasi : Desa Tamanan

Jumlah penduduk per Januari 2015 berdasarkan jenis kelamin :

1. Laki-laki : 6.501 Jiwa
2. Perempuan : 6.485 Jiwa
- Jumlah : 12.986 Jiwa

Adapun Jabatan dan Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Wirokerten sebagai berikut:

1. Kepala Desa : Hj. Rakhmawati Wijyaningrum, S.E.
2. Sekretaris Desa/Carik : -
3. Kabag. Pelayanan : Kaswati
4. Kabag. Pemerintahan : Sukrisno
5. Kabag. Ekobang : Widayanto
6. Ka. Ur. Tata Usaha : Nur Alamsah. A.Md
7. Staf : Sukamto
8. Staf : Warsini
9. Staf : Musiyem
10. Staf : Indrasworo Agung Pribadi
11. Staf : Marsimin
12. Staf : Darmadi
13. Staf : Fitri Puji Isnani

Unsur Pimpinan merangkap anggota BPD

1. Ketua : Muh. Asrori, S.Pd
2. Wakil Ketua : Murtidjo, B.A.
3. Sekretaris : Bintang Satya Pamungkas

Anggota BPD terdiri dari 8 (delapan) orang⁹⁴

2. Topografi⁹⁵

Kabupaten Bantul mempunyai wilayah seluas 506,85 KM² (15,90 % dari luas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta). Bagian barat adalah daerah landai serta perbukitan yang membujur dari utara ke selatan seluas 89,86 KM² (17,73 % dari seluruh wilayah). Bagian tengah adalah daerah datar dan landai merupakan daerah pertanian yang subur seluas 210,94 KM² (41,62 % dari luas wilayah). Bagian timur adalah daerah landai, miring dan terjal yang keadaannya lebih baik dari daerah bagian barat, seluas 206,05 KM² (40,65 % dari luas wilayah). Bagian selatan adalah sebenarnya merupakan bagian dari bagian tengah dengan keadaan alamnya yang berpasir dan sedikit berlaguna, terbentang di pantai selatan dari Kecamatan Srandakan, Kecamatan Sanden, Dan Kecamatan Kretek.

3. Iklim

Kondisi cuaca Kabupaten Bantul pada tahun 2010, curah hujan tertinggi tercatat 728 mm dan terendah 6 mm, sedangkan banyaknya hari hujan berkisar antara 3 – 20 hari. Bulan dengan curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Maret tercatat 728

94 Buku Monografi Desa Wirokerten Tahun 2015 Semester II

95 https://www.bantulkab.go.id/profil/sekilas_kabupaten_bantul.html#, Topografi Kabupaten Bantul, Akses 15 Mei 2016.

mm dan bulan dengan curah hujan terendah adalah bulan Juli tercatat 6 mm. Curah hujan rata-rata di Kabupaten Bantul berkisar 213,51 mm. Sepanjang Tahun 2014 curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Januari yang tercatat di Stasiun Pemantau Gedongan, yaitu sebanyak 821 mm dengan jumlah hari hujan 21 hari.⁹⁶

B. Pelaksanaan Peraturan Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa Sesuai Dengan Peraturan Per Undang-Undangan Yang Berlaku.

Pengelolaan tanah kas desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, asas manfaat, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Dan juga harus berdaya guna dan berhasil guna untuk meningkatkan pendapatan desa dan untuk kemanfaatan Desa.

Jenis pemanfaatan tanah kas desa diatur dalam Pasal 7 Peraturan Gubernur DIY Nomor 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa yaitu sebagai berikut:

a. Sewa menyewa

Adalah kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai. Pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a Pergub DIY Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pedoman Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa dilakukan atas dasar:

1. Menguntungkan desa,

⁹⁶ Bantul Dalam Angka 2015, *Geografis dan Iklim*, hlm. 3

2. Jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun untuk sewa menyewa yang tidak mengubah peruntukannya sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang,
3. Jangka waktu sewa paling lama 20 (dua puluh) tahun yang kemudian adanya perubahan Pergub Nomor 39 Tahun 2014 waktu sewa paling lama 10 (sepuluh) untuk sewa menyewa yang mengubah peruntukannya sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang,
4. Penetapan tarif sewa ditetapkan dengan Peraturan Desa,
5. Terhadap pelaksanaan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam huruf c dilakukan evaluasi setiap 3 (tiga) tahun,
6. Sewa menyewa tidak boleh dipergunakan untuk tempat tinggal pribadi/perorangan,
7. Pihak penyewa tanah kas desa wajib menanggung biaya pensertifikatan tanah kas desa yang disewa,
8. Setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, pihak penyewa wajib menyerahkan seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah kas desa yang disewa kepada Pemerintah Desa disertai dengan Berita Acara Serah Terima,
9. Khusus terhadap sewa menyewa yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, aset yang didirikan di atas tanah kas desa tersebut tetap menjadi milik Pemerintah Daerah selama masih dipergunakan,

10. Apabila pihak penyewa tidak memenuhi kewajiban atau melanggar larangan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, maka Perjanjian Sewa Menyewa berakhir/batal.

Segala pemanfaatan tanah kas desa yaitu meliputi sewa-menyewa, bangun serah guna dan bangun guna serah wajib mendapatkan izin dari gubernur. Pasal 9, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa, untuk mendapatkan izin dari gubernur sebagaimana dimaksud, Pemerintah Desa harus menyampaikan surat permohonan kepada Gubernur melalui Bupati, yang dilampiri dengan:

1. Fotokopi akta pendirian bagi badan usaha atau organisasi atau bukti diri bagi perorangan atau peraturan pembentukan kelembagaan bagi Instansi,
2. Fotokopi akta pendirian, bukti diri, atau peraturan pembentukan kelembagaan sebagaimana dimaksud pada huruf a dinyatakan dengan surat pernyataan mengenai kebenaran fotokopi dokumen sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan atau pimpinan dari badan usaha, organisasi, atau instansi,
3. Proposal, paling sedikit menguraikan mengenai:
 - a. Maksud dan tujuan pemanfaatan Tanah Kas Desa,
 - b. Letak Tanah Kas Desa, yang meliputi:
 1. Pedukuhan,
 2. Desa,
 3. Kecamatan, dan

4. Kabupaten,
 - c. Perkiraan luas tanah yang dibutuhkan,
 - d. Jangka waktu yang diperlukan untuk pemanfaatan Tanah Kas Desa,
 - e. Rencana penganggaran, yang meliputi,
 1. Besarnya dana,
 2. Sumber dana.
4. Keputusan kepala desa dan atau Peraturan Desa, dan
5. Persetujuan dari BPD.

Selanjutnya dalam Pasal 10 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa, surat permohonan sebagaimana mendapatkan izin dari Gubernur harus diketahui oleh Camat setempat. Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud dalam membuat rekomendasi kepada gubernur paling sedikit memuat:

1. Kesesuaian tata ruang yang diterbitkan oleh badan koordinasi penataan ruang daerah,
2. Aspek ekonomi, dan
3. Aspek lingkungan.

Sewa sebagaimana dimaksud harus dibuatkan surat perjanjian sewa menyewa, paling sedikit memuat:

1. Subjek dalam perjanjian,
2. Obyek perjanjian,

3. Ruang lingkup,
4. Jangka waktu,
5. Hak dan kewajiban,
6. Besaran sewa,
7. Penyelesaian perselisihan,
8. Keadaan memaksa (force majeure),
9. Pengakhiran perjanjian, dan
10. Peninjauan pelaksanaan perjanjian.

Pihak penyewa yang telah habis jangka waktu sewanya dan akan melakukan perpanjangan masa sewa mendapatkan prioritas untuk menyewa Tanah Kas Desa, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Telah memenuhi kewajiban yang dimuat dalam Keputusan Gubernur mengenai izin pemanfaatan Tanah Kas Desa; dan
2. Telah memenuhi perjanjian sewa-menyewa dengan Pemerintah Desa.

b. Bangun Serah Guna atau Bangun Guna Serah

- Bangun serah guna adalah pemanfaatan kekayaan desa berupa tanah kas desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhir jangka waktu

- Bangun guna serah adalah kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu yang disepakati.

Pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa bangun serah guna atau bangun guna serah hanya dapat dilakukan karena Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan Pemerintahan Desa untuk kepentingan pelayanan umum, dan/atau tidak tersedia dana dalam anggaran pendapatan belanja Desa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan Pemerintahan Desa.

1. Dijelaskan dalam Pasal 18 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa, Bangun serah guna atau bangun guna serah sebagaimana dimaksud, dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. jangka waktu kontrak bangun serah guna dan/atau bangun guna serah paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
 - b. pelaksanaan kontrak bangun serah guna dan bangun guna serah dilakukan tim.
2. Jangka waktu kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah sebagaimana dimaksud diatas, dapat diperpanjang paling banyak 1 (satu) kali.

3. Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibentuk oleh Kepala desa, yang terdiri dari unsur:
 - a. perangkat desa, dan
 - b. tenaga ahli.
4. Tugas tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi:
 - a. Menyiapkan kontrak;
 - b. Menyusun prioritas objek bangun serah guna atau bangun guna serah;
 - c. Menyiapkan dan membuat kerangka acuan atau proposal objek bangun serah guna atau bangun guna serah;
 - d. Menyiapkan dan membuat materi dan rancangan kontrak;
 - e. Menilai kerangka acuan atau proposal dan studi kelayakan objek bangun serah guna dan/atau bangun guna serah dari pihak ketiga; dan
 - f. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah.

Kemuudian dalam pasal 19, bangun serah guna atau bangun guna serah sebagaimana dimaksud di atas harus dengan dokumen kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah, paling sedikit memuat:

1. Pihak-pihak yang terikat dalam kontrak;
2. Obyek kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah;
3. Jangka waktu;
4. Hak dan kewajiban para pihak;
5. Penyelesaian perselisihan,

6. Keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
7. Peninjauan pelaksanaan kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah.

C. Bentuk Penyalahgunaan kepemilikan hak atas Tanah Kas Desa yang di duduki warga sebagai tempat tinggal dan upaya Pemerintah Desa dalam mengatasi penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta.

1. Desa Banguntapan

Desa Banguntapan memiliki kekayaan yang berupa Tanah Kas Desa lebih dari 75 Ha (Hektar) lebih tepatnya 750.041 m² (meter persegi). Sebagian besar tanah tersebut belum bersertipikat dan masih sebatas tercatat dalam daftar buku Pemerintah Desa. Beberapa diantaranya dimanfaatkan sebagai gaji perangkat desa yang berupa tanah bengkok selama menjabat di pemerintahan desa kecuali BPD (Badan Permusyawaratan Desa) tidak menerima tanah bengkok melainkan penghasilan tetap, dan juga dimanfaatkan untuk fasilitas umum seperti sekolah, pemakaman, lapangan olahraga, puskesmas dan lain-lain, Sedangkan sisanya dimanfaatkan oleh investor untuk kegiatan usaha dan menjadi tempat tinggal untuk pemukiman masyarakat. Dengan rincian sebagai berikut:

Data Pemanfaatan Tanah Kas Desa Banguntapan

No.	Penerima	Luas Tanah Kas Desa (meter persegi)
1	Kepala Desa	44.305 m ²
2	Sekretaris Desa	34.720 m ²
3	Kepala Urusan Pemerintahan	29.170 m ²
4	Kepala Urusan Kesra	30.360 m ²
5	Kepala Urusan Ekobang	28.495 m ²
6	Kepala Urusan Keuangan	28.660 m ²
7	Kepala Urusan Umum	28.800 m ²
8	Staf-staf Perangkat Desa	61.985 m ²
9	Kepala-kepala Dusun	131.700 m ²
10	Fasilitas Umum	78.145 m ²
11	Tanah Kas Desa produktif	253.701 m ²
Total		750.041 m²

Sumber: Bagian Pemerintahan Desa Banguntapan, 2016

Dari keseluruhan Tanah Kas Desa yang dimiliki oleh Desa Banguntapan, di Tanah Kas Desa yang produktif tersebut di atas sebagaimana peruntukannya diberikan oleh desa kepada pihak lain untuk menanamkan modalnya yang hasilnya dikelola oleh desa untuk pemasukan kas desa dengan bentuk Sewa Menyewa, Bangun Serah Guna dan Bangun Guna Serah. Di sisi tersebut banyak terjadi penyalahgunaan tanah kas desa sebagaimana mestinya yaitu diantaranya adalah

pemanfaatan oleh warga masyarakat baik pendatang yang telah tercatat maupun yang belum tercatat sebagai warga Desa Banguntapan menjadikannya sebuah hunian.

Berdasarkan Peraturan Desa Banguntapan Nomor 06.B Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Tanah Desa Tahun Anggaran 2016 Desa Banguntapan harga sewa tanah desa yang berupa persawahan adalah per meter persegi Rp. 1.000,- (seribu rupiah) per 1 tahun, sedangkan harga sewa tanah desa yang berupa pekarangan per meter persegi Rp. 2000,- (dua ribu rupiah) per 1 tahun. Tanah Desa Tepi yang merupakan tanah kas desa yang letaknya di pinggir yang besaran sewanya ditentukan oleh Pemerintah Desa.

Data Tanah Kas Desa Banguntapan yang disewa oleh investor

Nomor	Investor	Penghasilan dari TKD
1	Sdri. Muji Asih UD. MEGA RAYA	2.160 m ² x Rp. 3000,- tiga tahun periode pertama (10-12-2012 s/d 09-12-2015) menghasilkan Rp. 19.440.000,-. Baru membayar Rp. 6.000.000,- masih kurang Rp. 13.440.000.
2	CV. Jati Putra	1.283 m ² per tahun, tahun kesepuluh tahun 2015 menghasilkan Rp. 4.313.660,-
3	CV. Aji Saputra	1.910 m ² = 1.910 x Rp. 4,646,- satu tahun dengan kenaikan 6% menghasilkan Rp. 8.873.980,-
4	Rumah Makan Kondang	385 m ² = 385 x Rp. 2.750,- lima tahun (10-10-2010 s/d 10-10-2016) menghasilkan Rp. 7.763.245,-
5	CV. Jati Putra	2.400 m ² satu tahun tanggal 17-03-2015 s/d 18-03-2016 menghasilkan Rp. 7.415.760,-
6	Akademi Analis Kesehatan "MANGGALA"	1.700 m ² satu tahun (17-03-2014 s/d 16-03-2015) menghasilkan Rp. 4.078.350,-
7	Dewan Da'wah	4.000 m ² x Rp. 2.9750,- tiga tahun tahap ke dua dengan

	Islam Indonesia Perwakilan Yogyakarta	kenaikan sebesar 15% menghasilkan Rp. 37.950.000,-
8	Yayasan Pendidikan Bakti Yogyakarta (AKAKOM)	5.490 m ² Rp. 3.000,-. Tiga tahun periode ke dua (17-05-2013 s/d 16-05-2016) dengan kenaikan sebesar 18% menghasilkan Rp. 52.374.600,-
9	CV. JG.2000	1.159 m ² x Rp. 2.750,- Tiga tahun tahap kedua periode (09-08-2013 s/d 08-08-2016) dengan kenaikan sebesar 18% menghasilkan Rp. 11.282.865,-
10	PT. Pionir Beton Industri	5.500 m ² x Rp. 6.000,- tiga tahun periode kedua (22-12-2013 s/d 21-12-2016) dengan kenaikan sebesar 18% menghasilkan Rp. 116.820.000,-
11	PT. Jasa Alam Sarana (JAS)	5.500 m ² x Rp. 6.000,- tiga tahun periode kedua (22-12-2013 s/d 21-12-2016) dengan kenaikan sebesar 18% menghasilkan Rp. 116.820.000,-
12	CV. Bangun Sejahtera	7.500 m ² x Rp. 7.000,- dua tahun periode kedua (10-11-2014 s/d 09-11-2016) menghasilkan Rp. 105.000.000,- dengan kekurangan Rp. 35.000.000,-
13	CV. Bangun Sejahtera	7.500 m ² x Rp. 7.840,- dua tahun periode kedua (10-11-2014 s/d 09-11-2016) menghasilkan Rp. 117.600.000,-
14	Yayasan Ponpes Wira Usaha SUNAN KALIJAGA	1.000 m ² x Rp. 2.000,- tiga tahun periode pertama (16-11-2011 s/d 15-11-2014) menghasilkan Rp. 6.000.000,-
15	Yayasan Ponpes Wira Usaha SUNAN KALIJAGA	1.000 m ² x Rp. 2.360,- tiga tahun periode pertama (16-11-2014 s/d 15-11-2017) menghasilkan Rp. 7.080.000,-
16	Kepolisian Resort Bantul, Sektor Banguntapan	760 m ² x Rp. 2.000,- tiga tahun periode pertama (16-11-2011 s/d 15-11-2014) menghasilkan Rp. 4.560.000,-
17	Kepolisian Resort	760 m ² x Rp. 2.360,- tiga tahun periode pertama (16-11-

	Bantul, Sektor Banguntapan	2014 s/d 15-11-2017) menghasilkan Rp. 5.380.000,-
18	Warung ANGKRING SABIN Sarini	500 m2 x Rp. 6.000,- tiga tahun periode pertama (02-01-2012 s/d 01-01-2015) menghasilkan Rp. 9.000.000,-
19	Warung ANGKRING SABIN Sarini	500 m2 x Rp. 7.080,- tiga tahun periode pertama (02-01-2015 s/d 01-01-2018) menghasilkan Rp. 10.620.000,-
20	Sekolah TK IT Jabal Rahmah	700 m2 x Rp. 2.950,- tiga tahun periode kedua (08-04-2014 s/d 09-05-2017) menghasilkan Rp. 6.195.000,-
21	Sdr. Wasimo Gedung Olah Raga	500 x Rp. 3.000,- tiga tahun periode pertama (01-08-2012 s/d 31-07-2015) menghasilkan Rp. 4.500.000,-
22	Sdr. Wasimo Gedung Olah Raga	500 x Rp. 3.540,- tiga tahun periode pertama (01-08-2015 s/d 31-07-2018) menghasilkan Rp. 5.310.000,-
23	PT. Garuda Jawa Utama	2.000 m2 x Rp. 6.750,- tiga tahun periode pertama (01-08-2012 s/d 31-07-2015) menghasilkan Rp. 35.100.000,-
24	PT. Garuda Jawa Utama	2.600 m2 x Rp. 7.670,- tiga tahun periode pertama (01-08-2015 s/d 31-07-2018) menghasilkan Rp. 41.418.000,-
25	CV. Tunas Jaya Mandiri	1.000 m2 x Rp. 6.750,- tiga tahun periode pertama (01-05-2012 s/d 31-04-2015) menghasilkan Rp. 19.500.000
26	CV. Tunas Jaya Mandiri	1.000 m2 x Rp. 7.670,- tiga tahun periode pertama (01-05-2015 s/d 31-04-2018) menghasilkan Rp. 23.010.000
27	PT. Bahtera Cahaya Utama	8.365 m2 x Rp. 5.500,- tiga tahun periode pertama (16-11-2014 s/d 15-22-2017) menghasilkan Rp. 92.015.000
28	Yayasan Bina Anggita Kanoman	1.878 m2 x Rp. 5.000,- lima tahun periode pertama (10-12-2012 s/d 09-12-2017) menghasilkan Rp. 45.950.000,-
29	SD. Muhammadiyah Karangbendo	1.150 m2 x Rp. 2.500,- (20-01-2009 s/d 19-01-2029) dibayar sekali lunas
30	Langgeng Timur/ Suprpto, SE	1.700 m2 x Rp. 3.900,- periode pertama (14-09-2014 s/d 13-09-2019) menghasilkan Rp. 33.150.000,-
31	TELKOM Tower	144 m2 (24-01-2007 s/d 23-01-2017) menghasilkan Rp.145.000,- dibayar sekali lunas

32	Catur Logamindo Sentosa	594 m2 (01-08-2004 s/d 31-05-2024) menghasilkan Rp. 23.760.000,-
33	RUSUNAWA	9.141 m2 x Rp. 1.800,0 lima tahun pertama (23-04-2012 s/d 22-04-2017) menghasilkan Rp. 82.269.000,-
34	CV. Jati Putera	5.000 m2 x Rp. 2.7650,- (17-05-2014 s/d 16-05-2016) tahap ke VII dua tahunan menghasilkan Rp. 27.500.000,-
35	Perkiosan Pringgolayan	1. Notaris periode Desember 2014 s/d Desember 2016 menghasilkan Rp. 10.000.000,- 2. Kios 5 unit periode 01-08-2014 s/d 31-07-2015 @ Rp. 5.000.000,- menghasilkan Rp. 24.000.000,-

Sumber: Peraturan Desa Banguntapan Nomor 06.B Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Tanah Desa Tahun Anggaran 2016 Desa Banguntapan

Dengan demikian sesuai data yang tertera pada tabel di atas, data tersebut menunjukkan pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa yang pelaksanaannya sesuai peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu selain nama-nama yang tertera dalam tabel tersebut dapat dipastikan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dari data Tanah Kas Desa Banguntapan yang disewa oleh investor, penulis menemukan satu bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh notaris, dalam hal ini bisa dilakukan dengan sengaja oleh notaris yang bersangkutan ataupun ketidaktahuan notaris dalam mengesahkan perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat.

Keputusan Desa Banguntapan Nomor 08/KPTS/BTP/IX/2001 Tentang Penggunaan Tanah Kas Desa untuk Disewa UD. MEGA RAYA, dalam hal ini Pemerintah Desa menyewakan tanah seluas 2160 m2 yang terletak di Jalan Wonosari dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun mulai tanggal 2 September 2001

sampai dengan 1 September 2025 yang akan dilakukan kajian ulang setiap 5 (lima) tahun.

Dalam pelaksanaannya Nyonya Muji Asih selaku Direktur Utama UD. MEGA RAYA telah mengulang sewakan kepada Tuan SAMUEL MAKALEW sebagian bidang tanah sewa kas desa dengan luas 560 M2 (Lima Ratus Enam Puluh Meter Persegi) dengan Perjanjian Dibawah Tangan pada tanggal 26 Mei 2001, antara Nyonya Muji Asih selaku direktur UD MEGA RAYA dengan Tuan SAMUEL MAKALEW.

Berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Bangunan Yang Berdiri Diatas Sebidang Tanah Persewaan, yang dibuat dihadapan notaris di Bantul, nomor: 01/2008, tanggal 02-07-2008. Pada tanggal 02 Juli 2008 Tuan SAMUEL MAKALEW dan istrinya Nyonya ISWANTI AYU MAKALEW menjual sebagian bidang tanah kas desa beserta bangunan dari hasil ulang sewa kepada Tuan MUHAMMAD IWAN NUR SASONGKO dengan dihadiri saksi Nyonya MUJI ASIH selaku direktur UD MEGA RAYA dan suaminya, Tuan WIRYONO kemudian terbit "Akta Jual-Beli Bangunan Yang Berdiri di Atas Sebidang Tanah Persewaan" dari akta tersebut terdapat klausul Tanah dan Bangunan yang dijual adalah seluas 400 M2 (Empat Ratus Meter Persegi), jika berakhir masa sewa maka obyek tanah dan bangunan akan kembali ke Pemerintah Desa, penjualan tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp. 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Pemerintah Desa sebagai pemilik utama Tanah Kas Desa yang mempunyai kuasa mutlak dalam proses pembuatan hukum ini tidak d'libatkan. Notaris hanya

berpedoman dari Surat Keputusan Desa Keputusan Desa Banguntapan Nomor 08/KPTS/BTP/IX/2001 Tentang Penggunaan Tanah Kas Desa untuk Disewa UD. MEGA RAYA tanpa melibatkan Pemerintah Desa sehingga tidak terpenuhinya *legal standing* yaitu Pemerintah Desa.

Sesuai dengan perbuatan hukum di atas asas peralihan hak atas tanah menurut sistem ini adalah melanggar asas *nemo plus juris*. Yaitu asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*). Dengan kata lain asas ini melindungi pemegang hak atas yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak sebenarnya.

Jika melihat pengesahaan akta tersebut yang dilakukan pada tanggal 02 Juli 2008 maka pihak notaris dengan ini telah turut serta dalam pelanggaran yang dilakukan oleh para Pihak karena tidak sesuai dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada Pasal 8 (ayat) 3 huruf d yang berbunyi “Tidak dibolehkan menggadaikan/memindah tangankan kepada pihak lain”

Pada Pasal 15 (ayat) 1 UUJN, Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu

sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris seharusnya bisa memberikan pemahaman terhadap rencana akta yang dibuat oleh klien, dalam hal ini pembuatan akta mengenai tanah kas desa yang menyangkut subyek hukumnya. Tidak terpenuhinya notaris sebagai penasihat hukum yaitu antara ketidak pahaman notaris atau notaris memahami akan tetapi tetap melakukan pelanggaran. Sedangkan Pemerintahan Desa dalam hal ini dapat menuntut ganti rugi bunga dan biaya pada notaris yang bersangkutan.

Dengan demikian akta yang disahkan oleh notaris tersebut dapat dibatalkan. Menurut Herlien Budiono, mengatakan bahwa: Sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang dilanggar, isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.⁹⁷ Sesuai dengan UUJN Pasal 16 ayat (1) Pada dasarnya notaris tidak boleh merugikan pihak terkait sehubungan dengan perbuatan hukum atas akta yang dibuat..

Peralihan dengan menjual bangunan di atas tanah sewa juga menyalahi asas pemisahan horizontal. Dalam penerapan asas pemisahan horizontal ditentukan bahwa pemanfaatan tanah hanya sekedar yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah. Pemegang hak atas tanah memiliki kewenangan terbatas apa yang terkandung

⁹⁷ Manunggal.B, *Notary Document*, (Magister Kenotariatan: Universitas Hasanudin, 2009), hlm. 5.

didalamnya. Asas ini tidak sama dengan asas perlekatan pada Hak Milik yang menganggap bahwa kepemilikan tanah merupakan suatu kesatuan dengan kepemilikan apa yang melekat dan terkandung di dalamnya.⁹⁸ Menurut Darbo Lioworo, Sarjana Hukum seorang notaris sebelum membuat akta para pihak seyogyanya lebih memperhatikan fakta-fakta yang ada di lapangan dan lebih memahami bidang kenotariatan.⁹⁹

Tanah kas desa yang menjadi pemukiman di Desa Banguntapan terletak di tanah Kas Desa yang berstatus pekarangan atau tegalan, dikarenakan tanah yang masih berstatus tanah pertanian tidak bisa dijadikan untuk tempat tinggal. Beberapa lokasi tanah kas desa yang beralih fungsi menjadi pemukiman di Desa Banguntapan diantaranya:

Tabel Data Tanah Kas Desa Yang Menjadi Pemukiman Di Desa Banguntapan

No.	Pedukuhan	Luas (m2)
1.	Wonocatur	19.662
2.	Tegal Tandan	11.716
3.	Pelemwulung	7.788
4.	Sorowajan	6.942
5.	Karangbendo	6.005
6.	Plumbon	3.428
7.	Karangjambe	794

⁹⁸ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 266.

⁹⁹ Wawancara dengan Darbo Liworo, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bantul, tanggal 23 Mei 2016 pada pukul 10.00 WIB.

8.	Jomblangan	727
9.	Modalan	160
10.	Jaranan	114

Sumber: Kutipan Data Tanah Kas Desa Banguntapan

Melihat jumlah tanah kas desa yang beralih fungsi tersebut, dari keseluruhan Pedukuhan tersebut, Pedukuhan Wonocatur merupakan Pedukuhan dengan penduduk yang mendirikan bangunan di atas tanah kas desa yaitu sebanyak 19.662 m². Hampir keseluruhan dari luas tanah kas desa tersebut terletak di Dusun Tegalkopen yaitu sebesar 19.025 m². Berikut adalah daftar nama-nama yang menempati tanah kas desa untuk pemukiman.

**Tabel Daftar Nama-nama Yang Menempati Tanah Kas Desa di Dusun
Wonocatur untuk Pemukiman**

No.	Nama	Alamat	No. Persil	Klas	Luas	Harga/ M2	Jumlah/ Rp
1	Adi Suyitno	Tegalkopen	228 b	IV	392	2.000	784.000
2	Adi Utomo	Tegalkopen	228 b	IV	150	2.000	300.000
3	Atmo Yatin	Tegalkopen	228 b	IV	198	2.000	396.000
4	Budi Utomo	Tegalkopen	228 b	IV	210	2.000	420.000
5	Baryono	Tegalkopen	228 b	IV	340	2.000	680.000
6	Darmo Wiyono	Tegalkopen	228 b	IV	41	2.000	82.000
7	Dalijan	Tegalkopen	228 b	IV	320	2.000	640.000
8	Hadi Sumarto	Tegalkopen	228 b	IV	504	2.000	1.008.000

9	Suharjono	Tegalkopen	228 b	IV	390	2.000	780.000
10	Karjo Lukito	Tegalkopen	228 b	IV	203	2.000	406.000
11	Joyo Suwito	Tegalkopen	228 b	IV	311	2.000	622.000
12	Suratman	Tegalkopen	228 b	IV	646	2.000	1.292.000
13	Joyo Darmo	Tegalkopen	228 b	IV	273	2.000	546.000
14	Joyo Utomo	Tegalkopen	228 b	IV	676	2.000	1.352.000
15	Joyo Pawiro	Tegalkopen	228 b	IV	209	2.000	418.000
16	Joyo Sunarto	Tegalkopen	228 b	IV	139	2.000	278.000
17	Karto Widarto	Tegalkopen	228 b	IV	357	2.000	714.000
18	Kawiyo Suprpto	Tegalkopen	228 b	IV	270	2.000	540.000
19	Joyo Pawiro	Tegalkopen	228 b	IV	226	2.000	451.000
20	Kamijo	Tegalkopen	228	IV	243	2.000	486.000
21	Haryono	Tegalkopen	228	IV	386	2.000	772.000
22	Madiyono	Tegalkopen	228	IV	652	2.000	1.304.000
23	Rosyid	Tegalkopen	228	IV	193	2.000	386.000
24	Mulyo Pawiro	Tegalkopen	228	IV	621	2.000	1.242.000
25	Mangun Pawiro	Tegalkopen	228	IV	311	2.000	622.000
26	Mulyadi	Tegalkopen	228	IV	461	2.000	922.000
27	Nurmo Beki	Tegalkopen	228	IV	390	2.000	780.000
28	Mujiran	Tegalkopen	228	IV	108	2.000	216.000
29	Martorejo	Tegalkopen	228	IV	226	2.000	452.000
30	Noto Prayitno	Tegalkopen	225	IV	300	2.000	600.000
31	Nartorejo	Tegalkopen	228	IV	328	2.000	656.000
32	Padmo Sumarto	Tegalkopen	226	IV	1.601	2.000	3.202.000

33	Padmorejo	Tegalkopen	228	IV	275	2.000	550.000
34	Prpto Wiyono	Tegalkopen	228	IV	110	2.000	220.000
35	Dejo Suwarto	Tegalkopen	228	IV	661	2.000	1.322.000
36	Rejo Karno	Tegalkopen	228	IV	331	2.000	662.000
37	Selo Pawiro	Tegalkopen	224	IV	419	2.000	838.000
38	Sarjilah	Tegaikopen	225	IV	106	2.000	212.000
39	Sainem	Tegalkopen	225	IV	170	2.000	340.000
40	Sugeng	Tegalkopen	228 b	IV	150	2.000	300.000
41	Untung	Tegalkopen	228 b	IV	258	2.000	516.000
42	Muhazier	Tegalkopen	224	IV	190	2.000	380.000
43	Nugroho	Tegalkopen	224	IV	98	2.000	196.000
44	Wiryoarjo	Tegalkopen	225	IV	512	2.000	1.024.000
45	Wirodirejo	Tegalkopen	225	IV	270	2.000	540.000
46	Warto Utomo	Tegaikopen	225	IV	526	2.000	1.052.000
47	Wiro Riharjo	Tegalkopen	225	IV	267	2.000	534.000
48	Yuswo	Tegalkopen	228 b	IV	270	2.000	540.000
49	Suripto	Tegalkopen	230	IV	80	2.000	160.000

Sumber: Kutipan Data Tanah Kas Desa Banguntapan

Penegakan hukum demi tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang

diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.¹⁰⁰

Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut dipatuhi. Oleh karena itu, memberikan keadilan dalam suatu perkara berarti memutuskan hukum *in concreto* dalam mempertahankan dan menjamin di taatinya hukum materiil dengan menggunakan cara procedural yang ditetapkan oleh hukum formal.¹⁰¹ Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung unsur-unsur sistem hukum, yakni:

4. Struktur Hukum, yaitu keseluruhan institusi-institusi hukum yang ada beserta aparatnya, mencakupi antara lain kepolisian dengan para polisinya, kejaksaan dengan jaksanya, pengadilan dengan hakimnya, dan lain-lain.
5. Substansi Hukum, yaitu keseluruhan aturan hukum, norma hukum dan asas hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.
6. Kultur Hukum, yaitu opini-opini, kepercayaan-kepercayaan (keyakinan-keyakinan), kebiasaan-kebiasaan, cara berpikir, dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat, tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum. polisinya, kejaksaan dengan jaksanya, pengadilan dengan hakimnya, dan lain-lain.¹⁰²

Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat. Dalam kerangka berpikir seperti ini, hak-hak perorangan atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi selalu ada batasnya, yakni kepentingan orang lain, masyarakat atau negara. Dengan demikian dituntut

100 Dellyana, Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm., 32.

101 *Ibid.*, hlm., 33.

102 Achmad A¹: *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (JudicialPrudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, cetakan pertama, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 204.

penguasaan dan penggunaan tanah secara wajar dan bertanggung jawab, disamping bahwa setiap hak atas tanah yang dipunyai diletakkan pula kewajiban tertentu. Ada pertanggungjawaban individu terhadap masyarakat melalui terpenuhinya kepentingan bersama/kepentingan umum.¹⁰³

Penegakan hukum berkaitan dengan penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa tidak terlepas dari Pemerintah itu sendiri. Dalam hal ini pemerintah desa harus membuat kebijakan terkait kesalahan yang telah dilakukan oleh Pemerintah Desa sebelumnya, dalam hal masyarakat mendirikan bangunan permanen diatas tanah kas desa tidak semestinya akan terus dilaksanakan dengan pembayaran uang sewa kepada pemerintah desa. Selain hal tersebut menyalahi peraturan Perundang-Undangan, juga masyarakat tidak mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang ditempatinya.

Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional tidak berhubungan langsung dengan penyalahgunaan fungsi tanah kas desa yang menjadi pemukiman. Pemerintah Desalah yang mempunyai data tentang masyarakat yang menggunakan lahan tanah kas desa sebagai pemukiman, tugas Badan Pertanahan Nasional hanya mendata seluruh Tanah yang ada diwilayahnya.¹⁰⁴ Untuk mengatasi hal tersebut perlu dibentuk tim untuk menyelesaikan persoalan kepastian hukum atas tanah tersebut. Pemerintah Desa harus aktif serta menggandeng Pemerintah Daerah untuk

103 Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya*, cetakan ketiga edisi revisi, (Jakarta: Kompas, 2005), hlm. 177-178.

104 Wawancara dengan Suparto, Bagian Pengukuran Tanah Kantor Pertanahan Bantul di Kantor Pertanahan Bantul, tanggal 02 Juni 2016 pada pukul 09.30 WIB.

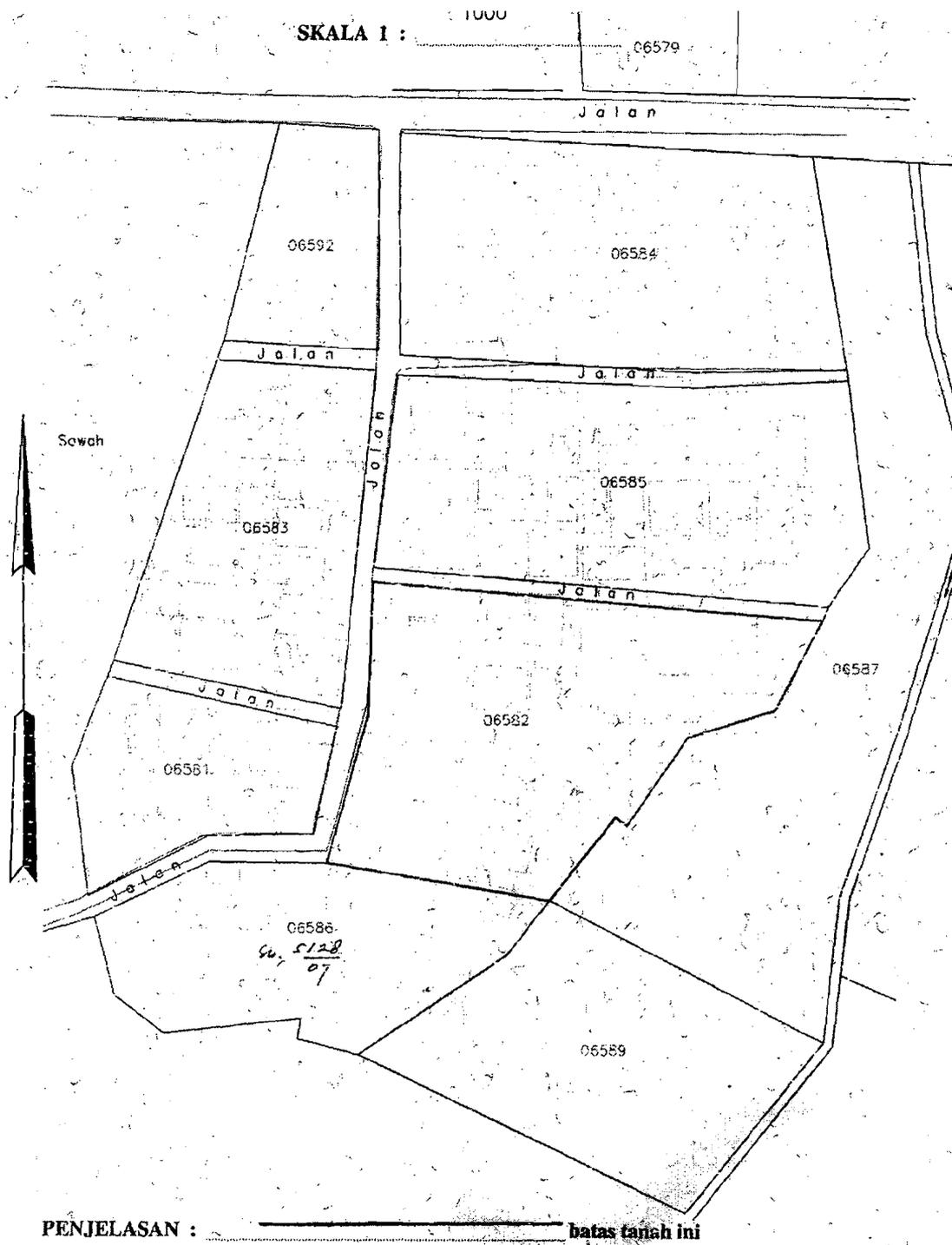
mengatasinya.¹⁰⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya yang berjudul *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.¹⁰⁶

Melihat hal tersebut seolah-olah Pemerintah melakukan pembiaran terjadinya penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa sebagaimana mestinya. Walaupun Pemerintah Desa merupakan pihak yang sebenarnya malah dirugikan, akan tetapi jalan keluar yang seharusnya memulai adalah Pemerintah Desa itu sendiri. Tidak hanya Pemerintah Desa, seharusnya Pemerintah Daerah tingkat 2 yaitu Kabupaten juga harus turut andil dalam menyelesaikan persoalan tersebut biar tidak terjadi berlarut-larut.

105 Wawancara dengan Menek Yuliany, Kasubsi Penetapan Tanah Instansi Pemerintah Kantor Pertanahan Bantul di Kantor Pertanahan Bantul, tanggal 24 Mei 2016 pada pukul 10.00 WIB.

106 Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, cetakan pertama edisi ketiga, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm. 77.

**Gambar I: Peta Dusun Tegalkopen pada Sertipikat Hak Pakai No. 00177,
Pemegang Hak atas nama Pemerintah Desa Banguntapan.**



Gambar II: Contoh Bukti Pembayaran Penggunaan Tanah Kas Desa Untuk Pemukiman di Desa Banguntapan

	No. 04/EB/004/21/2003
	Telah diterima dari: Ny. Sri Sewardi Wonoekur
Uang sebanyak	Rp. 60.000,-
guna membayar:	Pada tanah Kas Desa di Tagallo per untuk th. 2003. Umas
Terbilang	Rp. 60.000,-
	 22-11-2003 (Dariman)

2. Desa Baturetno

Desa Baturetno mempunyai Tanah Kas Desa 52 hektar. Tanah tersebut terdiri atas tanah lungguh, bengkok dan pengarem-arem. Tanah bengkok dimanfaatkan untuk gaji Kepala Desa, Perangkat Desa serta staf Desa. Selain itu juga tanah kas desa digunakan untuk kepentingan umum yaitu:

- a. Kantor Balai Desa
- b. Kantor Kecamatan
- c. Puskesmas
- d. Sekolah
- e. Masjid
- f. Kantor LPMD
- g. Posyandu
- h. Puskesmas
- i. Lapangan
- j. Makam, dan lain-lain.

Pemerintah Desa Baturetno pada periode sekarang di bawah kepemimpinan Kepala Desa Sarjaka telah meminimalisir pemanfaatan tanah kas desa dengan peruntukan untuk pemukiman atau hunian. Beberapa warganya yang kurang mampu bisa memanfaatkan sebagai hunian sementara dan hanya 1 (satu) tahun. Pelaksanaan tersebut juga dilekati dengan perjanjian antara pemilik dan pemerintah desa dengan klausul bahwa pemerintah desa bisa menarik tanah sewaktu-waktu. Hal ini dimaksudkan agar si penyewa tidak mendirikan bangunan permanen.¹⁰⁷ Berikut data tanah kas desa Desa Baturetno.

Tabel Data Tanah Kas Desa Baturetno

No.	Pedukuhan	Jumlah Bidang/ Persil	Luas TKD (m2)
1	Pelem	32	99.644
2	Mantup	21	68.176
3	Kalangan	20	57.789
4	Wiyoro	20	65.145
5	Manggisam	31	59.321
6	Ngipik	0	0
7	Plakaran	21	93.812
8	Gilang	24	87.445
Jumlah		169	531.332

Sumber: Bagian Pemerintahan Desa Baturetno, 2009

107 Wawancara dengan Sarjaka, Kepala Desa Baturetno, 03 Juni 2016, pukul 10.00 WIB.

Dalam memaksimalkan pendapatan asli desa dengan pemanfaatan tanah kas desa. Pemerintah Desa bersama dengan BPD menentukan besaran tarif pemanfaatan tanah kas desa. Penentuan tarif diputuskan dalam peraturan desa yang harus disetujui oleh Kepala Desa dan Ketua BPD. Tarif-tarif tersebut meliputi Sewa menyewa tanah, Bangun Serah Guna dan Bangun Guna Serah atau yang biasa disebut BOT (*Built Operate Transfer*). Selain itu juga meliputi bangunan-bangunan yang dikelola oleh desa untuk kemakmuran masyarakat sebesar-besarnya. Diantaranya adalah kios pasar, lapangan olahraga, gedung pertemuan balai desa dengan prioritas masyarakat setempat. Berikut tabel rincian harga sewa tanah kas Desa Baturetno:

Tabel Rincian Harga Sewa Tanah Kas Desa dan Kekayaan Desa

1	Sewa Tanah Kas Desa			
A	Klas I	Per Ha	Rp.	5.000.000
B	Klas II	Per Ha	Rp.	4.000.000
C	Klas III	Per Ha	Rp.	3.000.000
D	Klas IV	Per Ha	Rp.	2.000.000
E	Klas V (sompokan)	Per Ha	Rp.	1.000.000
F	Pekarangan untuk halaman	Per m2	Rp.	1.500
G	Kapling Tanah Kios di Jalan Propinsi	Per kapling	Rp.	300.000
H	Kapling Tanah Kios di Jalan Kabupaten	Per kapling	Rp.	150.000
I	Tanah untuk kegiatan usaha	Per m2	Rp.	2.500
J	Tanah untuk kegiatan kandang ternak	Per m2	Rp.	1.500
K	Penyewaan dengan lembaga/ instansi lain	Per Ha	Diatur tersendiri	

2	Sewa Kios Pasar Desa Per Tahun			
A	Penggunaan untuk bank	Per kios	Rp.	1.500.000
B	Penggunaan untuk warung	Per kios	Rp.	800.000
3	Sewa Los Pasar Desa Per Tahun			
A	Los pasar desa lama	Per m2	Rp.	4.000
B	Los pasar desa baru	Per m2	Rp.	25.000
4	Retribusi Pasar Desa			
A	Pedagang di pasar desa	Per hari	Rp.	1.000
B	Pedagang di luar los pasar desa	Per hari	Rp.	500
5	Sewa Tanah Lapangan			
A	Untuk keperluan proposi / bisnis	Per hari	Rp.	100.000
B	Untuk keperluan sepak bola, dll	1x datang	Rp.	25.000
6	Sewa Gedung Olah Raga di malam hari			
A	Untuk klub di dalam wilayah Desa	Permalam	Rp.	10.000
B	Untuk klub di luar wilayah Desa	Permalam	Rp.	12.000
7	Sewa Gedung Olah Raga di siang hari			
A	Untuk klub di dalam wilayah Desa	Perdatang	Rp.	5.000
B	Untuk klub di luar wilayah Desa	Perdatang	Rp.	10.000
8	Sewa Gedung Serba Guna untuk pertemuan, Resepsi			
A	Untuk resepsi dalam wilayah desa	Per hari	Rp.	500.000
B	Untuk resepsi diluar wilayah desa	Per hari	Rp.	1.000.000
C	Untuk pertemuan / rapat	Per hari	Rp.	100.000

Sumber: Bagian Pemerintahan Desa Baturetno, 2010

3. Desa Wirokerten

Tanah Kas Desa di Desa Wirokerten merupakan penyumbang terbesar pendapatan asli desa di desa ini, diluar pendapatan dana transfer dari pemerintah daerah dan pusat. Berikut data keuangan Pemerintah Desa Wirokerten:

Tabel Data keuangan Pemerintah Desa Wirokerten

No.	Pendapatan Asli Desa		
1.	Hasil Usaha Desa	Hasil Penyewaan Tanah Kas Desa	Rp. 279.566.500,-
		Kompensasi Tanah Kas Desa	Rp. 42.700.000,-
2.	Hasil Aset Desa	Kios Desa	Rp. 22.500.000,-
		Bangunan Desa	Rp. 14.041.000,-
3.	Lain-Lain PAD yang sah	Jasa Giro	Rp. 500.000,-
Pendapatan Dana Transfer			
1.	Dana Desa		Rp. 357.580.000,-
2.	Bagian Hasil Retribusi Pajak Daerah	Bagian Hasil Pajak Daerah	Rp. 173.696.694,-
		Bagian Hasil Retribusi Daerah	Rp. 149.665.000,-
3.	Alokasi Dana Desa		Rp. 1.138.540.000,-
4.	Bantuan Keuangan	Bantuan Keuangan Kabupaten	Rp. 1.500.000,-
		Bantuan Keuangan Bulan Bakti Gotong Royong	Rp. 1.500.000,-
5.	Bantuan P2MD		Rp. 359.500.000,-
6.	Pendapatan Lain-Lain	Biaya Legalisasi Surat	Rp. 4.475.000,-
		SLPA tahun 2013	Rp. 13.694.474,-

Sumber: Buku Monografi Desa Wirokerten Tahun 2015 Semester II

Melihat potensi tersebut seharusnya bisa lebih dimaksimalkan pemanfaatan tanah kas desa. Tidak sebanyak Desa Banguntapan dan Baturetno, di Desa Wirokerten hanya mempunyai Tanah Kas Desa seluas 215.665 m² (meter persegi) dari luas total wilayah Desa 386.165 Ha. Dikarenakan letak geografis dan sebagian

besar Tanah Kas di Desa Wirokerten adalah persawahan maka banyak di dimanfaatkan oleh investor dengan model sewa untuk perkebunan dan pabrik industri yang letaknya terpisah dengan pemukiman. Berikut data Tanah Kas Desa yang disewa resmi oleh investor.

Tabel Data Tanah Kas Desa yang disewa resmi oleh investor

No.	Persil	Klas	Luas/M2	Lokasi Tanah	Penyewa
1.	14a	S.III	1.550	Grojogan	Bonidi
2.	117	S.II	4.190	Grojogan	PG. Madukismo
3.	62, 63, 64	S.I	2.500	Grojogan	Kelompok Tani Ikan Mina Lestari
4.	97	S.II	9.200	Botokenceng	PG. Madukismo
5.	90	S.II	3.600	Botokenceng	PG. Madukismo
6.	91	S.II	500	Botokenceng	Kelompok Tani Ikan Mina Mandiri
7.	92	S.II	3.475	Botokenceng	Kelompok Kandang Pronocitro
8.	47b	S.II	1.270	Botokenceng	Kelompok Tani Ikan Mina Mandiri
9.	47c	S.II	3.175	Botokenceng	Kelompok Tani Ikan Mina Mandiri
10.	77	S.IV	1.250	Sampangan	Ngudi Utomo
11.	71,72,73,74	S.II	6.500	Sampangan	Kelompok Kandang Ngudi Makmur
12.	80	S.II	500	Sampangan	TK Sampangan
13.	42,43	S.II	16.500	Tobraton	PG. Madukismo
14.	67	S.II	905	Wirokerten	PG. Madukismo

15.	69	S.I	3.450	Wirokerten	PG. Madukismo
16.	68	S.II	2.910	Wirokerten	PG. Madukismo
17.	71	S.II	7.450	Wirokerten	PG. Madukismo
18.	17	S.II	19.453	Kepuh Wetan	PG. Madukismo
19.	18	S.II	600	Kepuh Wetan	PG. Madukismo
20.	19	S.II	750	Kepuh Wetan	Kelompok Kandang Handini Makmur
21.	47	S.III	1.500	Kepuh Wetan	Risma. Tbk
22.	4	S.II	4.000	Kepuh Wetan	Kebonan
23.	102	S.II	10.474	Kepuh Kulon	PG. Madukismo
24.	102	S.II	3.020	Kepuh Kulon	PG. Madukismo
25.	102	S.II	1.510	Kepuh Kulon	PG. Madukismo
26.	102	S.II	885	Kepuh Kulon	Kelompok Kandang Bareng Mukti
27.	40	S.II	800	Kepuh Kulon	SD Wirokerten
28.	26	S.II	3.350	Glondong	Kandang Ternak Warga
29.	15	S.I	1.000	Glondong	Kelompok Kandang
30.	32	S.I	10.000	Glondong	PT. Tosalina
31.	33	S.III	3.000	Mutihlan	Kelompok Kandang Ngudi Makmur
32.	60,61,62,42	S.III	11.008	Kanggotan	Suji

Sumber: Buku Data Tanah Kas Desa Wirokerten

Melihat data tersebut sebagian besar investor di Desa Wirokerten memanfaatkan Tanah Kas Desa untuk pertanian atau perkebunan. Seperti data di atas sebagian besar adalah untuk tanaman tebu yang dikelola oleh Pabrik Gula

Madukismo. Di Desa Wirokerten banyak tanah kritis dikarenakan sebelumnya banyak dimanfaatkan untuk membuat batu bata. Penggalan tanah sawah untuk galian batu bata di samping akan merusak tata air pengairan juga akan terjadi kehilangan lapisan tanah bagian atas yang relatif lebih subur, dan meninggalkan lapisan tanah bawahan yang kurang subur, sehingga lahan sawah akan menjadi tidak produktif. Hal ini menyebabkan tanah kurang bisa dimanfaatkan baik untuk persawahan maupun untuk pekarangan.

Meski sudah menimbulkan kerusakan lingkungan yang cukup parah, Pemerintah saat ini belum bertindak. Mereka masih diliputi dilema. Pembiaran dilakukan karena menyangkut mata pencaharian masyarakat. Selama ini belum ada tindakan tegas karena aktivitas masyarakat pembuat batu bata menyangkut soal ekonomi warga. Oleh karena itu investor atau penyewa harus mengeluarkan modal lebih untuk memanfaatkannya yaitu dengan menimbun kembali lobang-lobang galian tersebut.

Desa Wirokerten sangat berhati-hati dengan pemanfaatan tanah kas desa. Sebagian besar tanah kas desa yang digunakan sebagai pemukiman juga di manfaatkan sebagai tempat usaha. Sebagian besar terletak di pinggir jalan propinsi maupun kabupaten. Perjanjian yang di buat oleh desa memuat klausul jika sewaktu-waktu desa memerlukan maka warga harus menyerahkan. Jangka waktu perjanjian tersebut paling lama adalah 2 tahun. Oleh karena itu bangunan hanya semi permanen. Akan tetapi banyak diantaranya yang membangun dengan bangunan permanen dengan segala resiko yang ada.

Dalam pelaksanaannya pemerintah desa wirokerten dibantu oleh perangkat desanya dalam mengawasi yaitu dukuh yang tersebar di setiap pedukuhan. Dengan model seperti ini diharapkan pemerintah desa dapat memberikan contoh terhadap bentuk pelanggaran yang sekecil kecilnya terhadap administrasi aset desa.¹⁰⁸

**Tabel Daftar Nama-Nama Yang Menempati Tanah Kas Desa
Dengan Masa Sewa Dibawah 2 tahun di Desa Wirokerten**

No.	Persil	Klas	Luas/ m2	Lokasi Tanah	Penyewa
1.	4	S.II	750	Grojogan	Gito Laksono
2.	117	S.II	500	Grojogan	Wiyono
3.	46	S.II	800	Sadakan	Amat Wardani
4.	41	S.II	300	Sampangan	Amat Wardani
5.	41	S.II	450	Sampangan	Janadi
6.	60	S.III	450	Sampangan	Suroto
7.	80	S.IV	840	Kepuh Wetan	Narto Sudiyono
8.	81	S.II	500	Kepuh Wetan	Adi Suwondo
9.	102	S.II	700	Kepuh Kulon	Madiyono
10.	33	S.II	400	Glondong	Pawiro Suyat
11.	25	S.IV	450	Mutihan	Dwijo Utomo
12.	35	S.II	465	Potorono	Herman
13.	41	S.II	584	Wonokromo	Hadi Utomo

Sumber: Buku Data Tanah Kas Desa Wirokerten Tahun 2010

108 Wawancara dengan Widayanto, Kepala Bagian Ekobang, 13 Juni 2016, pukul 12.00 WIB.

Melihat hal tersebut upaya Pemerintah daerah Kabupaten Bantul yaitu dengan mengeluarkan Surat edaran Bupati akan mengerem laju perubahan atau alih fungsi hingga tahun 2018 yang akan dilanjutkan dengan evaluasi ulang. Terutama tanah kas desa yang berupa pertanian salah satunya yaitu tentang alih fungsi menjadi peniukiman di tanah kas desa. Hal ini bertujuan untuk melindungi tanah lahan subur yang mulai tergerus untuk kawasan industri, perkebunan. Akan tetapi untuk pembangunan untuk kepentingan umum masih diperbolehkan.¹⁰⁹ Walaupun masyarakat adalah pihak yang melakukan pelanggaran yaitu penyalahgunaan fungsi tanah kas desa, akan tetapi masyarakat juga perlu adanya perlindungan hukum, yaitu dengan solusi yang bijak dari pemerintah.¹¹⁰

Menurut Philipus M. Hadjon, dibedakan dua macam perlindungan hukum, yaitu:

3. Perlindungan hukum yang preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa.
4. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul.

Perlindungan hukum memperoleh landasan ideal (filosofis) pada sila kelima Pancasila, yaitu: Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Didalamnya terkandung suatu 'hak' seluruh rakyat Indonesia untuk diperlakukan sama didepan hukum. Hak adalah suatu kekuatan hukum, yakni hukum dalam pengertian subyektif

109 Wawancara dengan Nanang Mujianto, Kepala Sub Bagian Kekayaan Desa Bagian Pemerintahan Desa Kabupaten Bantul, tanggal 2 Juni 2016 pada pukul 09.30 WIB.

110 Wawancara dengan Suharno, Kasi Ekobang Kecamatan Banguntapan, tanggal 13 Juni 2016 pada pukul 10.00 WIB.

yang merupakan kekuatan kehendak yang diberikan oleh tatanan hukum. Oleh karena hak dilindungi oleh tatanan hukum, maka pemilik hak memiliki kekuatan untuk mempertahankan haknya dari gangguan/ancaman dari pihak manapun juga.¹¹¹

Oleh karena itu perlu dilakukan tindakan yang tegas oleh pemerintah desa, kecamatan dan pemerintah daerah dalam menindak lanjuti permasalahan tersebut. Supaya permasalahan yang telah terjadi berlarut-larut dan turun-temurun agar mendapatkan titik kejelasan baik untuk kebaikan masyarakat dan pemerintah yang dalam hal ini adalah pemerintah desa setempat.

¹¹¹ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni (Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif)*, (Bandung: Nusa Media, 2006), hlm. 152.

BAB IV

PENUTUP

D. Kesimpulan

Bahwa Desa Banguntapan merupakan desa dengan jumlah penyalahgunaan fungsi tanah kas desa yang dijadikan pemukiman terbanyak di Kecamatan Banguntapan, dikarenakan letak geografis desa ini adalah yang paling strategis diantara desa yang lain, sehingga banyaknya penduduk luar daerah banguntapan yang berdatangan ke desa ini. Nama yang tercatat dalam buku daftar penghuni tanah kas desa tidak semua adalah orang yang menghuni saat ini karena ada yang sudah turun ke anaknya ataupun adanya peralihan hak terhadap bangunan ke pihak lain. Adapun bentuk pelanggarannya sebagai berikut:

1. Kecerobohan Pemerintah Desa sebelumnya dan warga penyewa adalah sebab banyaknya penyalahgunaan fungsi tanah kas desa,
2. Didirikannya bangunan permanen seharusnya tidak dibenarkan.
3. Peralihan hak sewa tanah kas desa berikutnya jika tidak seijin dari pemerintahan desa dalam hal dibuat dihadapan notaris, maka notaris yang bersangkutan turut berperan salah.

Pemerintah Desa yang sekarang ini terhadap tanah kas desa yang sudah beralih fungsi menjadi pemukiman hanyalah sekedar pendataan dan meminimalisir terjadinya pelanggaran atau penyalahgunaan fungsi tanah ka desa dititik lain. Dalam

hal ini yang selama ini dilakukan adalah pungutan pertahun untuk penghuni tanah kas desa kepada pemerintah desa.

Kepala desa yang berikutnya seharusnya meminimalisir pelanggaran dan tidak permisif yaitu serba membolehkan dan mengizinkan semua kehendak warganya, akan tetapi harus dengan peruntukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketat dalam mengontrol mengawasi dalam hal-hal penguasaan tanah kas desa. Ketat dalam mengasai, evaluasi dalam pengawasan peralihan tanah kas desa. Dan memberikan sanksi yang tegas terhadap segala bentuk pelanggaran yang terjadi.

Di Desa Baturetno dan Desa Wirokerten dalam mengantisipasi terjadinya penyalahgunaan fungsi tanah kas desa, terhadap masyarakat yang memanfaatkan lahan tanah kas desa dibawah 2 tahun yang tidak memerlukan ijin bupati dan gubernur. Dilakukan dengan perjanjian sewa menyewa dan surat pernyataan untuk tidak mendirikan bangunan permanen dan sewaktu-waktu pemerintah desa dapat mengambil alih kembali tanah kas desa.

E. Saran

Perlu adanya tindakan tegas oleh Pemerintah Desa, Kecamatan dan Kabupaten mengenai kepastian hukum terhadap hak tanah kas desa yang telah terlanjur didirikan bangunan permanen dan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang telah mendirikan bangunan permanen. Dalam hal ini tidak

seungguhnya masyarakat dapat disalahkan atas hal tersebut karena pemerintah desa terdahulu juga berperan dalam pelanggaran perbuatan hukum ini.

Pensertifikatan tanah kas desa dengan model tukar guling kiranya perlu dilakukan, yaitu penggantian tanah dengan tanah lain yang mempunyai nilai yang setara dengan dicarikan tanah pengganti terhadap tanah kas desa yang telah didirikan bangunan permanen dengan tanah yang terletak di tempat lain dan diatas namakan pemerintah desa di dalam desa jika tidak memungkinkan bisa di luar desa dalam satu wilayah kecamatan.

Dalam hal ini perlu melibatkan pemerintahan desa, pemerintah kecamatan, pemerintah daerah, Notaris-PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul kaitanya dengan prosedur penggantian tanah kas desa oleh masyarakat. Prosedur penggantian harga tanah oleh masyarakat yaitu:

1. Pengumpulan warga dan memberikan penjelasan serta sosialisasi kepada masyarakat untuk penegakan ketertiban administrasi desa.
2. Masyarakat membayar harga tanah sesuai dengan nilai tanah yang ditempati yang ditentukan pemerintah.
3. Penunjukan bank rekanan notaris atau koperasi yang disepakati oleh pemerintah desa.
4. Pembayaran dilakukan dengan jangka waktu sesuai kesanggupan masyarakat dan paling lama 15 tahun.
5. Setelah tercapainya pembayaran sesuai harga yang telah ditetapkan, maka di lakukan pelepasan hak tanah kas desa oleh pemerintah desa, notaris

dan BPN serta penggantian tanah kas desa dengan pensertifikatan atas nama desa.

6. Pensertifikatan terhadap bekas tanah kas desa ke atas nama masyarakat yang telah mendirikan bangunan permanen di atasnya.

Memang tidak mudah dan banyak kendala dalam pelaksanaan penegakan hukum, akan tetapi dengan keterlibatan masyarakat dan pemerintah dalam proses penegakan hukum ini sekiranya penulis berkeyakinan dapat terlaksana dengan baik. Oleh karena itu dukungan dan partisipasi semua institusi pemerintah sangat penting.

Daftar Pustaka

A. Buku

Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, Bandung: Refika Aditama, 2008.

Adjie, Habib, *Majelis Pengawas Notaris, Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Cetakan Kesatu, Bandung: Refika Aditama, 2011.

Ali, Achmad, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (JudicialPrudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, cetakan pertama, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

Andi Prajitno, A. A., *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*, Cetakan Pertama, Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010.

Ashsofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, cetakan pertama, Jakarta: Rieneka Cipta, 1996.

Asshidiqie, Jimly, *Pergumulan Peran Pemerintah dan Parlemen dalam Sejarah, Telaah Perbandingan Konstitusi Berbagai Negara*, Jakarta: UI Press, 1996.

B.N. Marbun, *Proses Pembangunan Desa MenyongsongTahun 2000*, Cetakan Keempat Edisi Revisi, Jakarta: Erlangga, 1988.

Beratha, I Nyoman, *Desa Masyarakat Desa Dan Pembangunan Desa*, cetakan pertama, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.

- Departemen Pekerjaan Umum Sekretariat Jenderal, Biro Hukum, *Buku Pedoman: Tata cara Pembebasan tanah Untuk Kepentingan Pemerintah*, Jakarta: Badan Penerbit Pekerjaan Umum.
- Dellyana, Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1988
- G. Kartasapoetra, et. al, *Desa Dan Daerah Dengan Tata Pemerintahanya*, cetakan pertama, Jakarta: Bina Aksara, 1986.
- Hanitijo Soematro, Ronny, *Metode penelitian Hukum*, cetakan pertama, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983
- Hardjosumarmo, Soedigdo, *Masalah Tanah di Indonesia (Suatu Studi Sekitar Pelaksanaan Landreform di Jawa dan Madura)*, Jakarta: Bhratara, 1970.
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, 1997.
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2008.
- Huda, Ni'matul, *Hukum Pemerintahan Desa, Dalam Konstitusi Indonesia Sejak Kemerdekaan Hingga Era Reformasi*, Malang: Setara Press, 2015.
- Huda, Ni'matul, *Problematika Pembatalan Peraturan Daerah*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, FH UII Press, 2010.
- Husni, Anang, *Hukum, Birokrasi dan Budaya*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: Genta Publishing, 2009.
- Imelda Cornelis, Vieta, *Hukum Pemerintahan Daerah, Pengaturan dan Pembentukan Daerah Otonomi Baru di Wilayah Perbatasan dan*

- Pedalaman dalam Perspektif Kedaulatan Negara*, Cetakan Pertama, Surabaya: Aswaja Pressindo, 2016.
- Kartasapoetra, G. dkk, *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Cetakan Pertama, Jakarta: Rineka Cipta, 1991.
- Kasryno, Faisal dan Joseph F. Stepanek, *Dinamika Pembangunan Desa*, Jakarta: Gramedia, 1985.
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni (Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif)*. Bandung: Nusa Media, 2006.
- Koentjaraningrat, *Masyarakat Desa di Indonesia Masa Ini*, Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1964, hlm. 348.
- Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: P.T Gramedia, 1983.
- Kohar, A., *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Penerbit Alumni, 1983
- M. Hadjon, Philipus, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat* Cetakan Pertama, Surabaya : Bina Ilmu. 1987.
- Manunggal. B, *Notary Document*, Magister Kenotariatan: Universitas Hasanudin, 2009
- Manulang, M., *Beberapa Aspek Administrasi Pemerintah Daerah*, Edisi Pertama, Jakarta:Pembangunan, 1973.
- Marbun, B.N., *Proses Pembangunan Desa*,, Cetakan Keempat, Edisi Revisi, Jakarta: Erlangga, 1988.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, cetakan pertama edisi ketiga, Yogyakarta: Liberty, 2003.

- Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai)*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011.
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Bandung: Alumni, 1991.
- Munir, Sirojul, *Hukum Pemerintahan Daerah Di Indonesia, Konsep, Azas dan Aktualisasinya*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, Genta Publishing, 2013.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Cetakan Kedua, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Nurcholis, Hanif, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa*, Jakarta: Erlangga, 2011.
- Pramukti, Angger Sigit dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, Pustaka Tustisia, 2005.
- R, Bintarto, *Interaksi Desa-Kota*, Cetakan Pertama, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.
- Sembiring, Julius, *Tanah Negara*, cetakan pertama, Yogyakarta: STPN Press, 2012.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya*, cetakan ketiga edisi revisi, Jakarta: Kompas, 2005.
- Solekhan, Moch., *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*, Malang: Setara Press, 2012.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan pertama, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984.
- Suryaningrat, Bayu, *Pemerintahan dan Administrasi Desa*, Bandung: Mekar Jaya, 1976.

- Setiady, Tolib, *Intisari Hukum Adat Indonesia (Dalam Kajian Kepustakaan)*, Cetakan Pertama, Edisi Kedua, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Surianingrat, Bayu, *Pemerintahan Administrasi Desa Dan Kelurahan*, cetakan ketiga, Jakarta: Aksara Baru, 1985.
- Solekhan, Moch., *Penyelenggaraan Pemerintahan Desa Berbasis Partisipasi Masyarakat dalam Membangun Mekanisme Akuntabilitas*, Malang: Setara Press, 2012.
- Sangsun, Florianus, S.P., *Tata Cara Menurus Sertifikat Tanah*, Cetakan Pertama, Jakarta: Visimedia, 2007.
- Sembiring, J., et all, “*Makalah Pengelolaan Tanah Desa Di Jawa Barat*”, Artikel, 2003, hlm.7.
- Saputro, Anke Dwi, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, Cetakan Pertama, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008.
- Soesanto, R, *Tugas Kewajiban dan Hak-Hak Notaris, (Wakil Notaris Sementara)*, Cetakan Kedua, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasinya*, cetakan ketiga edisi revisi, Jakarta: Kompas, 2005.
- Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan Kelima, Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1999.
- Tedjosaputro, Liliana, *Etika Profesi Notaris*, Cetakan Pertama, Yogyakarta, Bayu Indra Grafika, 1995.
- Tjondronegoro, Sediono M.P., Gunawan Wiradi, *Dua Abad Penguasaan Tanah*, Cetakan Pertama, Jakarta: Gramedia, 1984.

Widjaja, H. A.W., *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli Dan Bulat*,

Cetakan Pertama, Edisi Pertama, Jakarta: Raja Grafindo, 2003.

Widjaja, A. A., *Pemerintahan Desa dan Administrasi Desa*, Cetakan Pertama,

Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.

B. Peraturan Per Undang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang Undang Nomor 06 Tahun 2014 tentang Desa.

Undang-Undang Nomor 02 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan

Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-

Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi

Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 Tentang Pedoman

Pengelolaan Kekayaan Desa.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang

Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian

Hak Atas Tanah Negara.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 Tentang Pengadaan,

Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa.

Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2001
Tentang Pencabutan Sebagian Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa
Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985 Tentang Sumber Pendapatan Dan Kekayaan
Desa, Pengurusan Dan Pengawasannya

Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985
Tentang Sumber Pendapatan Desa Dan Kekayaan Desa, Pengurusan Dan
Pengawasannya

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 39 Tahun 2014 Tentang
Perubahan Atas Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65
Tahun 2013 Tentang Tanah Kas Desa.

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 Tentang
Pedoman Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2008 Tentang
Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Keputusan Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003 Pasal 3 dalam Prosedur Pelepasan
Perubahan Peruntukan, Sewa Menyewa Tanah Kas Desa.

Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 14 Tahun 2007 Tentang Badan
Permasyarakatan Desa.

Peraturan Desa Banguntapan Nomor 06.B Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Tanah
Desa Tahun Anggaran 2016.

Keputusan Desa Banguntapan Nomor 08/KPTS/BTP/IX/2001 Tentang Penggunaan Tanah Kas Desa untuk Disewa UD. MEGA RAYA.

C. Karya Ilmiah

Adit Nuraga, Idam, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Di Desa Kenaiban Kecamatan Juwiring Kabupaten Klaten*, Skripsi, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009.

Hakim, Bisryi, *Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)*, Skripsi, Semarang: Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, 2015.

Elok Hariyati, *Pemanfaatan Tanah Kas Desa Oleh Perusahaan Swasta Melalui Sewa Menyewa*, Tesis Surabaya: Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, 2012.

D. Data Elektronik

<https://id.wikipedia.org/wiki/Desa>, Desa, Akses 14 Maret 2016.

<http://kec-banguntapan.bantuikab.go.id/hal/profil>, Kecamatan Banguntapan, Akses 16 Maret 2016.

http://kecamatanbanguntapan.blogspot.co.id/2013/01/blog-post_22.html, Kecamatan Banguntapan, Akses 18 Mei 2016.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Notaris>, Notaris, Akses 12 April 2016.

<https://riz4ldee.wordpress.com/2009/03/04/sejarah-notaris/>, Sejarah Notaris, Akses 12 April 2016.

<http://kecamatanbanguntapan.blogspot.co.id/2013/01/desa-banguntapan.html>, Desa Banguntapan, Akses 09 Mei 2016.

<http://desabanguntapan.blogspot.co.id/>, Desa Banguntapan, Akses 10 Mei 2016.

http://kecamatanbanguntapan.blogspot.co.id/2013/01/desa-baturetno_4317.html, Desa Baturetno, Akses 10 Mei 2016.

http://kecamatanbanguntapan.blogspot.co.id/2013/01/desa-baturetno_4317.html, Desa Wirokerten, Akses 10 Mei 2016.

E. Data Lainnya

Data Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta, hasil sensus tahun 2010.

Data Badan Pusat Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta, April, 2013.

Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam Terbitan, *Hukum Pemerintahan Daerah, Pengaturan dan Pembentukan Daerah Otonomi Baru di Wilayah Perbatasan dan Pedalaman dalam Perspektif Kedaulatan Bangsa*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Aswaja Pressindo, 2016), hlm.78.

Buku Monografi Desa Wirokerten Tahun 2015 Semester II

F. Lampiran



GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
NOMOR 39 TAHUN 2014
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
NOMOR 65 TAHUN 2013 TENTANG TANAH KAS DESA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa Tanah Kas Desa telah diatur berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa;
 - b. bahwa setelah dilakukan evaluasi terhadap pelaksanaan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa, dan agar pengelolaan Tanah Kas Desa lebih berdaya guna dan berhasil guna, maka Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa perlu disempurnakan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 3) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 3 jo. Nomor 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 827);
 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
5. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5339);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1950 tentang Berlakunya Undang-Undang Nomor 2, 3, 10, dan 11 Tahun 1950 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 58);
7. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 94);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa;
9. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya (Lembaran Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 1985, Nomor 67, Seri D) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pencabutan sebagian Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya (Lembaran Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2001, Nomor 68, Seri D);
10. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 7 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2007 Nomor 7);
11. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa (Berita Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2013 Nomor 65);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 65 TAHUN 2013 TENTANG TANAH KAS DESA

Pasal I

Beberapa Ketentuan dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 Tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa (Berita Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2013 Nomor 65), diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

1. Ketentuan dalam Pasal 9 diubah sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

Untuk mendapatkan izin dari Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pemerintah Desa harus menyampaikan surat permohonan kepada Gubernur melalui Bupati, yang dilampiri dengan:

- a. fotokopi akta pendirian bagi badan usaha atau organisasi atau bukti diri bagi perorangan atau peraturan pembentukan kelembagaan bagi instansi;
 - b. fotokopi akta pendirian, bukti diri, atau peraturan pembentukan kelembagaan sebagaimana dimaksud pada huruf a dinyatakan dengan surat pernyataan mengenai kebenaran fotokopi dokumen sesuai dengan aslinya yang ditandatangani oleh yang bersangkutan atau pimpinan dari badan usaha, organisasi, atau instansi;
 - c. proposal paling sedikit memuat informasi mengenai:
 - 1) maksud dan tujuan pemanfaatan Tanah Kas Desa;
 - 2) letak Tanah Kas Desa, yang meliputi:
 - a) pedukuhan;
 - b) desa;
 - c) kecamatan; dan
 - d) kabupaten;
 - 3) perkiraan luas tanah yang dibutuhkan;
 - 4) jangka waktu yang diperlukan untuk pemanfaatan Tanah Kas Desa;
 - 5) rencana penganggaran, yang meliputi:
 - a) besarnya dana; dan
 - b) sumber dana;
 - d. keputusan kepala desa dan atau peraturan desa asli; dan
 - e. persetujuan dari BPD asli.
2. Ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf b diubah dan diantara ayat (1) dan ayat (2) disisipkan 1 (satu) ayat yakni ayat (1a) sehingga Pasal 11 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, digunakan:
 - a. untuk mengoptimalkan pendapatan asli desa; dan
 - b. jangka waktu sewa paling lama 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (1a) Pihak penyewa yang telah habis jangka waktu sewanya dan akan melakukan perpanjangan masa sewa mendapatkan prioritas untuk menyewa Tanah Kas Desa, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. telah memenuhi kewajiban yang dimuat dalam Keputusan Gubernur mengenai izin pemanfaatan Tanah Kas Desa; dan
 - b. telah memenuhi perjanjian sewa-menyewa dengan Pemerintah Desa.

- (2) Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuatkan surat perjanjian sewa-menyewa, yang paling sedikit memuat:
 - a. subyek perjanjian;
 - b. obyek perjanjian;
 - c. ruang lingkup;
 - d. jangka waktu;
 - e. hak dan kewajiban;
 - f. besaran sewa;
 - g. penyelesaian perselisihan
 - h. keadaan memaksa(force majeure);
 - i. pengakhiran perjanjian; dan
 - j. peninjauan pelaksanaan perjanjian.

3. Ketentuan dalam Pasal 13 ayat (1) diubah sehingga Pasal 13 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1). Jangka waktu sewa Tanah Kas Desa lebih dari 3 (tiga) tahun dan paling lama 10 (sepuluh) tahun, dilakukan evaluasi setiap 3 (tiga) tahun sekali oleh Pemerintah Desa serta dilakukan pengawasan oleh SKPD dan/atau Tim yang tugasnya membidangi pengawasan pemanfaatan Tanah Kas Desa.
- (2). Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk mengetahui kesesuaian pemberian izin Gubernur dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa.

4. Diantara Pasal 19 dan Pasal 20 disisipkan 1 (satu) pasal, yaitu Pasal 19A yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19A

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan Tanah Kas Desa yang tidak lebih dari 3 (tiga) tahun, diatur dengan Peraturan Bupati.

5. Ketentuan Pasal 46 penulisan ayat (5) diubah dengan penulisan ayat (4) dan penulisan ayat (6) diubah dengan penulisan ayat (5) sehingga Pasal 46 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 46

- (1). Pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, dibiayai oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (2). Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi biaya:
 - a. operasional dan biaya pendukung; dan
 - b. peralihan hak atas tanah.

- (3). Biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk kegiatan pelepasan dan/atau pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa, yang meliputi:
 - a. rapat-rapat;
 - b. pengadaan bahan;
 - c. alat tulis kantor;
 - d. cetak/penggandaan;
 - e. biaya keamanan;
 - f. penunjang musyawarah;
 - g. sosialisasi;
 - h. biaya perjalanan;
 - i. survey lokasi tanah pengganti;
 - j. honorarium panitia; dan/atau
 - k. honorarium pengawas.
- (4). Biaya peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:
 - a. sertifikasi tanah pengganti; dan
 - b. pengukuran tanah pengganti.
- (5). Besaran paling tinggi biaya operasional dan biaya pendukung kegiatan pelepasan dan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

6. Ketentuan Pasal 53 diubah sehingga Pasal 53 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 53

- (1) Setiap orang yang memanfaatkan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 atau pemanfaatan Tanah Kas Desa yang jangka waktunya tidak lebih dari 3 (tiga) tahun yang mengakibatkan perubahan fungsi atau peruntukan Tanah Kas Desa tanpa izin tertulis dari Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) dikenakan sanksi teguran secara tertulis untuk mengembalikan fungsi dan/atau peruntukannya.
- (2) Teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemberian sanksi dilakukan sebagai berikut:
 - a. Tanah Kas Desa seluas sampai dengan 2.000 m² oleh Kepala Desa;
 - b. Tanah Kas Desa seluas 2.000 m² sampai dengan 10.000 m² oleh Bupati; dan
 - c. Tanah Kas Desa seluas di atas 10.000 m² oleh Gubernur.
- (3) Teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diberikan paling banyak 3 (tiga) kali, dengan jangka waktu :
 - a. teguran ke satu dengan tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender;
 - b. teguran ke dua dengan tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender; dan
 - c. teguran ke tiga dengan tenggang waktu 14 (empat belas) hari kalender.
- (4) Dalam hal teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dilaksanakan maka tanah kas desa wajib dikembalikan kepada Desa.
- (5) Pelaksanaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b dilaporkan kepada Gubernur.
- (6) Apabila teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b tidak dilaksanakan akan dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

7. Diantara Pasal 54 dan Pasal 55 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 54 A, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 54 A

- (1). Setiap orang karena perbuatannya sengaja maupun tidak sengaja menyalahgunakan atau menghilangkan dokumen yang memuat data Tanah Kas Desa yang menimbulkan kerugian bagi Pemerintah Desa diancam sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2). Setiap orang karena perbuatannya sengaja maupun tidak sengaja mengakibatkan berkurangnya luas Tanah Kas Desa yang menimbulkan kerugian bagi Pemerintah Desa diancam sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal II

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal 20 Juni 2014

GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

ttd

HAMENGKU BUWONO X

Diundangkan di Yogyakarta
pada tanggal 20 Juni 2014

SEKRETARIS DAERAH
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

ttd

ICHSANURI

LAMPIRAN
 PERATURAN GUBERNUR
 DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
 NOMOR 39 TAHUN 2014
 TENTANG PERUBAHAN ATAS
 PERATURAN GUBERNUR DAERAH
 ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR
 65 TAHUN 2013 TENTANG TANAH
 KAS DESA

BESARAN BIAYA OPERASIONAL DAN BIAYA PENDUKUNG UNTUK KEGIATAN
 PELEPASAN DAN PENGADAAAN TANAH PENGGANTI TANAH KAS DESA

Biaya Operasional dan Biaya Pendukung untuk kegiatan pelepasan dan pengadaan tanah pengganti Tanah Kasa Desa ditentukan berdasarkan perhitungan dimulai dari 4% (empat persen) untuk nilai ganti kerugian tanah sampai dengan atau setara dengan Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) pertama dan selanjutnya dengan prosentase menurun sebagai berikut:

s.d Rp 10 miliar	= (4% x Rp 10 miliar)	= paling tinggi Rp 400 juta
di atas Rp 10 miliar s.d. Rp 15 miliar	= (biaya s.d. Rp 10 miliar sebelumnya) + (3% x Rp 5 miliar)	= paling tinggi Rp 550 juta
di atas Rp 15 miliar s.d. Rp 30 miliar	= (biaya s.d. Rp 15 miliar sebelumnya) + (2% x Rp 15 miliar)	= paling tinggi Rp 850 juta
di atas Rp 30 miliar s.d. Rp 55 miliar	= (biaya s.d. Rp 30 miliar sebelumnya) + (1% x Rp 25 miliar)	= paling tinggi Rp 1,100 miliar
di atas Rp 55 miliar s.d. Rp 105 miliar	= (biaya s.d. Rp 55 miliar sebelumnya) + (0,50% x Rp 50 miliar)	= paling tinggi Rp 1,350 miliar
di atas Rp 105 miliar	= (biaya s.d. Rp 105 miliar sebelumnya) + (0,25% x Rp 100 miliar)	= paling tinggi Rp 1,600 miliar

GUBERNUR
 DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

ttd

HAMENGKU BUWONO X

GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
NOMOR 65 TAHUN 2013

TENTANG

TANAH KAS DESA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

Menimbang : a. bahwa tanah kas desa dapat dimanfaatkan dan dioptimalisasikan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, kesejahteraan untuk kemajuan masyarakat desa serta dapat dilepas sebagai obyek bagi pengadaan tanah untuk kepentingan umum;

b. bahwa dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan dan pelepasan tanah kas desa sebagaimana dimaksud huruf a perlu diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Tanah Kas Desa;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 3) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 3 Jo. Nomor 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 827);

2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
4. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5339);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1950 tentang Berlakunya Undang-Undang Nomor 2, 3, 10 dan 11 Tahun 1950 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 58);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa;
7. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 1985 Nomor 67, Seri D) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pencabutan Sebagian Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2001, Nomor 68, Seri D);
8. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 7 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2007 Nomor 7);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG TANAH KAS DESA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah yang selanjutnya disebut DIY adalah Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Pemerintah Daerah DIY, selanjutnya disebut Pemda DIY adalah Gubernur dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemda DIY, Pemerintah Kabupaten Bantul, Pemerintah Kabupaten Kulon Progo, Pemerintah Kabupaten Gunungkidul dan/atau Pemerintah Kabupaten Sleman.
4. Gubernur adalah Gubernur DIY.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemda DIY.
6. Kabupaten adalah Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Kulonprogo dan Kabupaten Gunungkidul.
7. Kecamatan adalah wilayah kerja camat sebagai perangkat daerah Kabupaten.
8. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
9. Pemerintahan Desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
10. Pemerintah Desa adalah kepala desa atau lurah desa dan perangkat desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa.
11. Badan Permusyawaratan Desa selanjutnya disingkat BPD, adalah lembaga yang merupakan perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa.

12. Kekayaan desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah.
13. Tanah Kas Desa adalah salah satu jenis kekayaan desa yang berupa bengkok, lungguh, pengarem-arem, titisara, kuburan, jalan desa, penggembalaan hewan, danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan, dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa.
14. Pemanfaatan Tanah Kas Desa adalah pendayagunaan Tanah Kas Desa yang dipergunakan dalam bentuk sewa, atau bangun serah guna dan/atau bangun guna serah dengan tidak mengubah status Tanah Kas Desa sebagai kekayaan desa.
15. Sewa adalah pemanfaatan Tanah Kas Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu untuk menerima imbalan uang tunai.
16. Bangun guna serah adalah pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
17. Bangun serah guna adalah pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.
18. Perubahan peruntukan Tanah Kas Desa adalah perubahan dari suatu bentuk pemanfaatan atau penggunaan tertentu menjadi bentuk pemanfaatan atau penggunaan lainnya oleh Pemerintah Desa.
19. Pelepasan Tanah Kas Desa adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pemerintah Desa kepada Instansi yang memerlukan tanah dalam rangka Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan cara memberi Ganti Kerugian yang diberikan dalam bentuk tanah yang berada dilokasi Tanah Kas Desa dalam satu Desa yang sama atau Desa lain yang berbatasan dalam satu Kecamatan.
20. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah daerah, pemerintah kabupaten/kota, Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah.

21. Panitia pelepasan dan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang selanjutnya disebut Panitia adalah panitia yang melaksanakan pelepasan dan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang dilepaskan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
22. Panitia pengawas pelepasan dan pengadaan Tanah Kas Desa yang selanjutnya disebut Pengawas adalah panitia yang mengawasi proses dan tata kelola pemanfaatan Tanah Kas Desa dan/atau pelepasan dan/atau pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang dilepaskan bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
23. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
24. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
25. Bencana alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor.

BAB II KEBIJAKAN UMUM

Pasal 2

- (1) Tanah Kas Desa yang menjadi obyek Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, dilepaskan dengan tanah pengganti yang berada dilokasi Tanah Kas Desa dalam satu Desa yang sama atau Desa lain yang berbatasan dalam satu Kecamatan.
- (2) Pemanfaatan Tanah Kas Desa hanya dapat dilaksanakan untuk menunjang penyelenggaraan pemerintahan, dan kesejahteraan serta kesejahteraan masyarakat Desa.

Pasal 3

Pengaturan Tanah Kas Desa di DIY, dimaksudkan sebagai pedoman terhadap pelepasan Tanah Kas Desa bagi pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dan pemanfaatan Tanah Kas Desa yang jangka waktu pemanfaatannya di atas 3 (tiga) tahun.

Pasal 4

Tujuan pengaturan Tanah Kas Desa di DIY untuk tertib administrasi dalam rangka pengendalian pelepasan Tanah Kas Desa bagi pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dan pemanfaatan Tanah Kas Desa, guna kepentingan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Pasal 5

Asas pengelolaan Tanah Kas Desa, meliputi:

- a. fungsional;
- b. kepastian hukum;
- c. keterbukaan;
- d. efisiensi;
- e. akuntabilitas; dan
- f. kepastian nilai.

Pasal 6

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Gubernur ini meliputi:

- a. pemanfaatan Tanah Kas Desa yang jangka waktu pemanfaatannya di atas 3 (tiga) tahun;
- b. pemanfaatan Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap dan penghargaan kepada kepala desa dan/atau perangkat desa;
- c. pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagai pendapatan desa;
- d. perubahan peruntukan;
- e. pelepasan Tanah Kas Desa dan/atau pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa; dan
- f. pengawasan Tanah Kas Desa.

BAB III

PEMANFAATAN TANAH KAS DESA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 7

Pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, meliputi:

- a. sewa; atau
- b. bangun serah guna dan/atau bangun guna serah.

Pasal 8

Pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 wajib mendapatkan izin dari Gubernur.

Pasal 9

Untuk mendapatkan izin dari Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Pemerintah Desa harus menyampaikan surat permohonan kepada Gubernur melalui Bupati, yang dilampiri dengan:

- a. fotokopi akta pendirian bagi badan usaha atau organisasi atau bukti diri bagi perorangan atau peraturan pembentukan kelembagaan bagi Instansi; dan
- b. proposal, paling sedikit menguraikan mengenai:
 1. maksud dan tujuan pemanfaatan Tanah Kas Desa ;
 2. letak Tanah Kas Desa, yang meliputi:
 - a. pedukuhan;
 - b. desa;
 - c. kecamatan; dan
 - d. kabupaten;
 3. perkiraan luas tanah yang dibutuhkan;
 4. jangka waktu yang diperlukan untuk pemanfaatan Tanah Kas Desa ;
 5. rencana penganggaran, yang meliputi:
 - a. besarnya dana; dan
 - b. sumber dana.
- c. Keputusan kepala desa dan atau Peraturan Desa; dan
- d. persetujuan dari BPD;

Pasal 10

- (1) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 harus diketahui oleh Camat setempat.
- (2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud dalam pada Pasal 9 Bupati membuat rekomendasi kepada gubernur paling sedikit memuat:
 - a. kesesuaian tata ruang yang diterbitkan oleh badan koordinasi penataan ruang daerah;
 - b. aspek ekonomi; dan
 - c. aspek lingkungan.

Bagian Kedua
Sewa Tanah Kas Desa

Pasal 11

- (1) Pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, dilakukan:
 - a. untuk mengoptimalkan pendapatan asli Desa;
 - b. jangka waktu sewa yang lebih dari 3 (tiga) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan

- (2) Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuatkan surat perjanjian sewa menyewa, paling sedikit memuat:
 - a. subjek dalam perjanjian;
 - b. obyek perjanjian;
 - c. ruang lingkup;
 - d. jangka waktu;
 - e. hak dan kewajiban;
 - f. besaran sewa
 - g. penyelesaian perselisihan;
 - h. keadaan memaksa (*force majeure*);
 - i. pengakhiran perjanjian; dan
 - j. peninjauan pelaksanaan perjanjian.

Pasal 12

- (1) Tanah Kas Desa yang disewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dapat dibangun dengan bangun-bangunan oleh pihak penyewa.
- (2) Pihak penyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang:
 - a. mengalihkan penguasaan atau menyewakan Tanah Kas Desa kepada pihak lain; dan/atau
 - b. menambah keluasan Tanah Kas Desa yang telah ditetapkan oleh Gubernur.

Pasal 13

- (1) Jangka waktu sewa Tanah Kas Desa paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dilakukan evaluasi setiap 3 (tiga) tahun sekali oleh Pemerintah Desa serta dilakukan pengawasan oleh SKPD yang tugasnya membidangi pertanahan.

- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk mengetahui kesesuaian pemberian izin Gubernur dan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa

Pasal 14

Sewa Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), dilarang untuk dipergunakan sebagai pemukiman atau tempat tinggal.

Pasal 15

Pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dan Pasal 14, mengakibatkan perjanjian sewa menyewa Tanah Kas Desa batal demi hukum.

Pasal 16

- (1) Setelah jangka waktu sewa Tanah Kas Desa berakhir, pihak penyewa wajib menyerahkan Tanah Kas Desa yang di sewa.
- (2) Dalam hal di atas Tanah Kas Desa yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat bangun-bangunan yang dibangun oleh pihak penyewa dan tanaman wajib pula diserahkan kepada Pemerintah Desa disertai dengan berita acara serah terima.
- (3) Kecuali bangun-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dibangun oleh Instansi menjadi milik Instansi yang bersangkutan, dengan ketentuan:
 - a. jangka waktu sewa Tanah Kas Desa diperpanjang; dan
 - b. bangun-bangunannya masih dipergunakan untuk menjalankan tugas dan fungsi Instansi.
- (4) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a Pemerintah Desa wajib mengajukan permohonan izin kepada Gubernur melalui Bupati, dengan dilampirkan surat perjanjian sewa antara Pemerintah Desa dengan Instansi yang bersangkutan.

Bagian Ketiga

Bangun Serah Guna Atau Bangun Guna Serah

Pasal 17

Pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa bangun serah guna atau bangun guna serah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b hanya dapat dilakukan karena:

- a. Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan Pemerintahan Desa untuk kepentingan pelayanan umum; dan/atau
- b. tidak tersedia dana dalam anggaran pendapatan belanja Desa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan Pemerintahan Desa.

Pasal 18

- (1) Bangun serah guna atau bangun guna serah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. jangka waktu kontrak bangun serah guna dan/atau bangun guna serah paling lama 20 (dua puluh) tahun; dan
 - b. pelaksanaan kontrak bangun serah guna dan bangun guna serah dilakukan tim.
- (2) Jangka waktu kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dapat diperpanjang paling banyak 1 (satu) kali.
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibentuk oleh Kepala desa, yang terdiri dari unsur:
 - a. perangkat desa; dan
 - b. tenaga ahli.
- (4) Tugas tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi:
 - a. menyiapkan kontrak;
 - b. menyusun prioritas objek bangun serah guna atau bangun guna serah;
 - c. menyiapkan dan membuat kerangka acuan atau proposal objek bangun serah guna atau bangun guna serah;
 - d. menyiapkan dan membuat materi dan rancangan kontrak;
 - e. menilai kerangka acuan atau proposal dan studi kelayakan objek bangun serah guna dan/atau bangun guna serah dari pihak ketiga; dan
 - f. melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah.

Pasal 19

Bangun serah guna atau bangun guna serah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 harus dengan dokumen kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah, paling sedikit memuat:

- a. pihak-pihak yang terikat dalam kontrak;
- b. obyek kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah;
- c. jangka waktu;

- d. hak dan kewajiban para pihak;
- e. penyelesaian perselisihan;
- f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
- g. peninjauan pelaksanaan kontrak bangun serah guna atau bangun guna serah.

BAB IV

PEMANFAATAN TANAH KAS DESA YANG DIMANFAATKAN SEBAGAI PENGHASILAN TETAP DAN PENGHARGAAN KEPADA KEPALA DESA DAN/ATAU PERANGKAT DESA

Pasal 20

- (1) Tanah Kas Desa yang berupa bengkok, lungguh atau pengarem-arem dapat dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap untuk kepala desa dan/atau perangkat desa.
- (2) Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan selama menduduki masa jabatan kepala desa dan/atau perangkat desa.
- (3) Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diserahkan kembali ke Pemerintah Desa setelah masa jabatan kepala desa dan/atau perangkat desa berakhir.

Pasal 21

- (1) Tanah Kas Desa yang berupa bengkok, lungguh atau pengarem-arem dapat dimanfaatkan sebagai penghargaan pengabdian.
- (2) Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghargaan pengabdian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepala desa dan/atau perangkat desa yang diberhentikan dengan hormat atau meninggal dunia.

Pasal 22

- (1) Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 atau Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghargaan pengabdian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21, dilarang merubah peruntukannya.
- (2) Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap atau dimanfaatkan sebagai penghargaan pengabdian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengelolaannya dapat dilaksanakan bersama orang perorangan.

- (3) Pengelolaan Tanah Kas Desa yang dilaksanakan bersama orang perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan ketentuan:
- a. jangka waktu pengelolaan bersama paling lama 1 (satu) tahun; dan
 - b. diketahui dan dicatat oleh Pemerintah Desa.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagai penghasilan tetap dan/atau sebagai penghargaan pengabdian kepada kepala desa dan/atau perangkat desa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V

PEMANFAATAN TANAH KAS DESA SEBAGAI PENDAPATAN DESA

Pasal 24

- (1) Hasil pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a dan huruf b, merupakan pendapatan Desa.
- (2) Pendapatan Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bagian dari keuangan Desa.
- (3) Pendapatan Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicatat dalam buku kas umum dan disetor dalam rekening khusus hasil pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Pasal 25

Keuangan Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2), dikelola sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB VI

PERUBAHAN PERUNTUKAN TANAH KAS DESA

Pasal 26

- (1) Perubahan peruntukan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d, Pemerintah Desa wajib mendapatkan izin dari Gubernur.
- (2) Perubahan peruntukan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat dilakukan untuk:
 - a. kepentingan Desa;
 - b. kepentingan kebudayaan;
 - c. kepentingan sosial masyarakat; dan/atau
 - d. prasarana pemerintahan desa.

Pasal 27

- (1) Perubahan peruntukan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan perubahan peruntukan Tanah Kas Desa, paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan rencana perubahan peruntukan Tanah Kas Desa;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah;
 - c. letak Tanah Kas Desa;
 - d. luas Tanah Kas Desa yang akan dirubah peruntukannya;
 - e. gambaran umum Tanah Kas Desa; dan
 - f. rencana penganggaran.
- (2) Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, menguraikan maksud dan tujuan perubahan peruntukan Tanah Kas Desa yang direncanakan dan manfaat perubahan peruntukan Tanah Kas Desa untuk kepentingan masyarakat.
- (3) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, menguraikan kesesuaian rencana lokasi perubahan peruntukan Tanah Kas Desa dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
- (4) Letak Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, menguraikan wilayah administrasi:
 - a. dusun;
 - b. desa;
 - c. kecamatan; dan
 - d. kabupaten,tempat lokasi perubahan peruntukan Tanah Kas Desa yang direncanakan.
- (5) Luas Tanah Kas Desa yang akan dirubah peruntukannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan perkiraan luas Tanah Kas Desa yang akan dirubah peruntukannya.
- (6) Gambaran umum Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan data awal konversi kepemilikan hak atas tanah oleh Pemerintah Desa.
- (7) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan besarnya dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk:
 - a. perencanaan;
 - b. sosialisasi;
 - c. pelaksanaan;
 - d. administrasi; dan
 - e. sertifikasi.

Pasal 28

Perubahan peruntukan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, harus mendapatkan persetujuan dari BPD.

Pasal 29

Dokumen perencanaan perubahan peruntukan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) disusun oleh Pemerintah Desa setelah mendapatkan persetujuan dari BPD.

Pasal 30

Untuk mendapatkan izin dari Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pemerintah Desa harus menyampaikan surat permohonan kepada Gubernur melalui Bupati, yang dilengkapi dengan:

- a. persetujuan dari BPD;
- b. dokumen perencanaan perubahan peruntukan Tanah Kas Desa; dan

Pasal 31

Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada Pasal 30 harus diketahui oleh Camat setempat.

Pasal 32

- (1) Perubahan peruntukan Tanah Kas Desa dilaksanakan setelah diberikan izin oleh Gubernur.
- (2) Izin Gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.
- (3) Pelaksanaan perubahan peruntukan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan peraturan desa.

BAB VII

PELEPASAN DAN PENGADAAN TANAH PENGGANTI TANAH KAS DESA

Bagian Kesatu

Pelepasan Tanah Kas Desa

Pasal 33

- (1) Pelepasan Tanah Kas Desa hanya dapat dilakukan untuk:
 - a. pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

- b. pengganti tanah masyarakat yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan/atau
 - c. kepentingan relokasi karena terjadinya bencana alam.
- (2) Pelepasan Tanah Kas Desa untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diberikan Ganti Kerugian sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya.
 - (3) Pelepasan Tanah Kas Desa untuk pengganti tanah masyarakat yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dengan cara jual beli atau cara lain yang disepakati.
 - (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk tanah pengganti harus berlokasi di Desa yang sama dengan Tanah Kas Desa yang dilepaskan atau di desa lain yang berbatasan dalam satu kecamatan.
 - (5) Pelepasan Tanah Kas Desa untuk kepentingan relokasi karena terjadinya bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, hanya dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
 - (6) Tata cara pelepasan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (7) Pelepasan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan/atau ayat (3) dilaksanakan oleh Panitia yang dibentuk oleh Bupati sebagai pihak yang mewakili kepentingan dari Pemerintah Desa untuk pelepasan Tanah Kas Desa.
 - (8) Panitia yang dibentuk oleh Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (7), terdiri dari:
 - a. Bupati;
 - b. unsur satuan kerja perangkat daerah kabupaten;
 - c. unsur kecamatan;
 - d. unsur kantor pertanahan; dan
 - e. kepala desa.
 - (9) Panitia yang dibentuk oleh Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (7), bertugas melakukan Pelepasan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan/atau ayat (3).

Pasal 34

- (1) Pelepasan Tanah Kas Desa untuk Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) digunakan untuk pembangunan, yang meliputi:
 - a. pertahanan dan keamanan nasional;
 - b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
 - c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
 - d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
 - e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
 - f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
 - g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
 - h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
 - i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - j. fasilitas keselamatan umum;
 - k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
 - m. cagar alam dan cagar budaya;
 - n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
 - o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
 - p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
 - r. pasar umum dan lapangan parkir umum.
- (2) Pelepasan Tanah Kas Desa untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diberikan Ganti Kerugian dalam bentuk tanah.
- (3) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian dari Penilai Publik.
- (4) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian dari Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

Pasal 35

- (1) Pelepasan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), ditetapkan dengan keputusan kepala desa, setelah mendapatkan:
 - a. persetujuan BPD;
 - b. rekomendasi tertulis dari Bupati; dan
 - c. izin tertulis dari Gubernur.
- (2) Pelepasan Tanah Kas Desa untuk Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1), dapat dilaksanakan sebelum diterbitkannya keputusan Gubernur tentang penetapan lokasi pembangunan.

Pasal 36

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3) dilakukan bidang per bidang Tanah Kas Desa , yang meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Bagian Kedua

Pengadaan Tanah Pengganti

Pasal 37

- (1) Untuk pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah dapat memohon bantuan kepada Bupati untuk pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa.
- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah memohon bantuan kepada Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati wajib menindaklanjuti dengan membentuk Panitia yang berkedudukan sebagai pihak yang mewakili kepentingan dari Pemerintah Desa untuk melaksanakan pelepasan dan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa.

Pasal 38

- (1) Panitia yang dibentuk Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) melaksanakan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa.
- (2) Pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan untuk pelepasan Tanah Kas Desa yang luasannya tidak lebih dari 1 (satu) hektar dan/atau di atas 1 (satu) hektar.

Pasal 39

- (1) Pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang luasannya tidak lebih dari 1 (satu) hektar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2), dapat dilakukan musyawarah secara langsung antara Panitia dengan Instansi.
- (2) Musyawarah secara langsung antara Panitia dengan Instansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk menyepakati besarnya nilai Ganti Kerugian.
- (3) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar nilai pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (4) Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), paling sedikit memuat mengenai:
 - a. pelepasan Tanah Kas Desa yang menjadi obyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - b. menetapkan rencana lokasi tanah pengganti Tanah Kas Desa;
 - c. besarnya nilai Ganti Kerugian Tanah Kas Desa yang dilepaskan;
 - d. besaran biaya operasional dan biaya pendukung untuk pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang diterima Panitia dari Instansi yang memerlukan tanah; dan
 - e. jangka waktu peralihan hak Tanah Kas Desa di depan pejabat lembaga pertanahan dari pemerintah desa kepada instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 40

- (1) Pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang luasannya di atas 1 (satu) hektar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2), dilakukan setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah.

- (2) Pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian dari Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (3).
- (3) Pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati antara Panitia dengan pemilik tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Selama proses pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa, dana pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
- (5) Dalam hal pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa telah selesai dan masih tersisa dana pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa, Instansi yang memerlukan tanah wajib menyerahkan sisa dananya kepada Panitia.
- (6) Penyerahan sisa dana pengadaan tanah pengganti Tanah Kas sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dituangkan dalam berita acara penyerahan sisa dana pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa.

Pasal 41

- (1) Pelepasan Tanah Kas Desa untuk Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dilakukan bersamaan dengan diterimanya Ganti Kerugian dari Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Pelepasan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti Tanah Kas Desa.

Pasal 42

- (1) Pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang luasannya tidak lebih dari 1 (satu) hektar atau yang luasannya di atas 1 (satu) hektar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) atau Pasal 40 ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah diterima Panitia.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimohonkan perpanjangan jangka waktunya kepada Gubernur.
- (3) Permohonan perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hanya dapat diberikan oleh Gubernur yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. tidak tersedianya tanah pengganti di Desa yang sama untuk pengganti Tanah Kas Desa yang dilepaskan; dan/atau
 - b. kepemilikan tanahnya terdiri dari beberapa ahli waris dan yang satu atau lebih dari satu ahli warisnya tidak berdomisili dilokasi tanahnya.
- (4) Perpanjangan jangka waktu yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diberikan perpanjangan jangka waktunya paling lama 6 (enam) bulan sejak jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir.
 - (5) Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat diberikan paling banyak 2 (dua) kali.

Pasal 43

- (1) Hasil pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang luasannya di atas 1 (satu) hektar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42, Panitia harus lebih dahulu menyerahkan kepada Instansi.
- (2) Instansi yang menerima tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyerahkan tanahnya kepada pemerintah desa setelah memperoleh validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah.
- (3) Penyerahan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dituangkan dalam berita acara penyerahan yang disaksikan oleh Pengawas.

Pasal 44

- (1) Hasil pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa yang luasannya tidak lebih dari 1 (satu) hektar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42, Panitia harus menyerahkan kepada pemerintah desa.
- (2) Penyerahan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara penyerahan yang disaksikan oleh Instansi dan Pengawas.

Pasal 45

Proses pelaksanaan pelepasan dan/atau pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa oleh Panitia, diawasi oleh Pengawas yang dibentuk oleh Gubernur.

Pasal 46

- (1) Pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, dibiayai oleh Instansi yang memerlukan tanah.

- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi biaya:
- a. operasional dan biaya pendukung; dan
 - b. peralihan hak atas tanah.
- (3) Biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dipergunakan untuk kegiatan pelepasan dan/atau pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa, yang meliputi:
- a. rapat-rapat;
 - b. pengadaan bahan;
 - c. alat tulis kantor;
 - d. cetak/penggandaan;
 - e. biaya keamanan;
 - f. penunjang musyawarah;
 - g. sosialisasi;
 - h. biaya perjalanan ;
 - i. survey lokasi tanah pengganti;
 - j. honorarium Panitia; dan/atau
 - k. honorarium Pengawas.
- (5) Biaya peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:
- a. sertifikasi tanah pengganti; dan
 - b. pengukuran tanah pengganti.
- (6) Besaran paling tinggi biaya operasional dan biaya pendukung kegiatan pelepasan dan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 47

Dalam hal pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (4) atau pelaksanaan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 yang lokasi tanah pengantinya di Desa lain yang berbatasan dalam satu kecamatan wajib mendapatkan izin dari Gubernur.

BAB VIII
PENGAWASAN

Pasal 48

- (1) Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang jangka waktu pemanfaatannya di atas 3 (tiga) tahun, pemanfaatan Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap dan penghargaan kepada kepala desa dan/atau perangkat desa dan/atau perubahan peruntukan dan/atau pelepasan Tanah Kas Desa dan/atau pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, huruf b, huruf d dan/atau huruf e, dilakukan pengawasan oleh Pengawas yang dibentuk oleh Gubernur.
- (2) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
 - a. pengarah;
 - b. pelaksana; dan
 - c. sekretariat;
- (3) Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memiliki tugas dan wewenang:
 - a. mengawasi pelaksanaan pemanfaatan Tanah Kas Desa yang jangka waktu pemanfaatannya di atas 3 (tiga) tahun;
 - b. mengawasi pelaksanaan pemanfaatan Tanah Kas Desa yang dimanfaatkan sebagai penghasilan tetap dan penghargaan kepada kepala desa dan/atau perangkat desa;
 - c. mengawasi pelaksanaan perubahan peruntukan;
 - d. mengawasi pelaksanaan pelepasan Tanah Kas Desa dan/atau pengadaan tanah untuk pengganti Tanah Kas Desa yang dilaksanakan Panitia;
 - e. memberikan pertimbangan dan saran kepada Panitia dalam pelaksanaan pelepasan Tanah Kas Desa dan/atau pengadaan tanah untuk pengganti Tanah Kas Desa;
 - f. turut serta menandatangani berita acara kesepakatan harga tanah untuk pengganti Tanah Kas Desa;
 - g. turut serta menandatangani berita acara pelepasan Tanah Kas Desa yang dilepaskan;
 - h. turut serta menyaksikan pelaksanaan penyerahan Ganti Kerugian; dan
 - i. turut serta menandatangani berita acara penyerahan sisa dana pengadaan tanah pengganti Tanah Kas.

- (4) Pembentukan dan pelaksanaan tugas dan wewenang Pengawas ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

BAB IX KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 49

- (1) Pemanfaatan Tanah Kas Desa yang jangka waktunya tidak lebih dari 3 (tiga) tahun yang mengakibatkan perubahan fungsi Tanah Kas Desa wajib mendapatkan izin dari Gubernur.
- (2) Ketentuan untuk mendapatkan izin dari Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 16 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pemanfaatan Tanah Kas Desa yang jangka waktunya tidak lebih dari 3 (tiga) tahun yang mengakibatkan perubahan fungsi Tanah Kas Desa.

Pasal 50

- (1) Penerimaan besaran nilai Ganti Kerugian yang ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (2), wajib diperuntukan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa.
- (2) Harga tanah untuk tanah pengganti Tanah Kas Desa didasari atas kesepakatan antara Panitia dengan pemilik tanah.
- (3) Kesepakatan antara Panitia dengan pemilik tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam surat kesepakatan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitia dan pemilik tanah yang disaksikan oleh Pengawas.
- (4) Besaran nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib dicatat sebagai rekening khusus pelepasan Tanah Kas Desa.
- (5) Rekening khusus pelepasan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (4), disimpan dan ditempatkan dalam rekening pada bank pemerintah.
- (6) Dalam hal terdapat sisa atau selisih besaran nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan besaran nilai pengadaan pengganti Tanah Kas Desa yang dilepaskan atau sisa dana pengadaan tanah pengganti Tanah Kas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (5), wajib dicatat sebagai rekening khusus pelepasan Tanah Kas Desa dan disimpan dalam rekening bank pemerintah.

Pasal 51

Penggunaan dana sisa atau selisih dalam rekening khusus pelepasan Tanah Kas Desa yang disimpan dalam rekening bank pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (6), wajib mendapatkan izin dari Gubernur.

Pasal 52

- (1) Pemerintah Desa wajib melakukan pendaftaran Tanah Kas Desa kepada kantor pertanahan setempat dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum terhadap Tanah Kas Desa.
- (2) Pendaftaran Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kantor pertanahan setempat berupa pensertifikatan hak atas tanah atas nama Pemerintah Desa.
- (3) Pensertifikatan Hak atas tanah kas desa sebagaimana dimaksud ayat (2), untuk Sertifikat asli disimpan oleh Pemerintah Kabupaten dan *fotocopy* sertifikat oleh Pemerintah Desa.

BAB X

SANKSI

Pasal 53

- (1) Setiap orang yang memanfaatkan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 atau pemanfaatan Tanah Kas Desa yang jangka waktunya tidak lebih dari 3 (tiga) tahun yang mengakibatkan perubahan fungsi Tanah Kas Desa tanpa izin dari Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1), diberikan teguran secara tertulis untuk mengembalikan fungsi dan/atau peruntukannya.
- (2) Pemberian teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijatuhkan oleh Gubernur.
- (3) Teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diberikan paling banyak 3 (tiga) kali, dengan jangka waktu:
 - a. teguran pertama dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari kalender;
 - b. teguran kedua dengan tenggang waktu 15 (lima belas) hari kalender;
 - dan
 - c. teguran ketiga dengan tenggang waktu 15 (lima belas) hari kalender.
- (4) Dalam hal teguran secara tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak dilaksanakan oleh pelanggar, dilakukan pengembalian fungsi dan peruntukan Tanah Kas Desa secara paksa.

- (5) Pengembalian fungsi dan peruntukan Tanah Kas Desa secara paksa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan oleh SKPD yang tugasnya membidangi pertanahan dan wajib dibiayai oleh pelanggar.
- (6) Dalam hal pelanggar menolak pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dapat dilaporkan kepada pihak yang berwajib.

Pasal 54

Setiap orang yang memberikan izin tanpa hak untuk pemanfaatan Tanah Kas Desa dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 55

Pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (4), kepala desa dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 56

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku:

- a. perjanjian sewa-menyewa Tanah Kas Desa yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini tetap berlaku sampai jangka waktu berakhirnya perjanjian;
- b. pelepasan yang diakibatkan karena tukar-menukar antara Pemerintah Desa dengan orang perorangan yang telah dilaksanakan, dapat diberikan ijin oleh Gubernur untuk peralihan hak atas tanahnya, harus dengan memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 1. masing-masing pihak telah menguasai dan mengelola secara fisik tanah yang dilepaskan dengan dikuatkan atau didukung dengan bukti-bukti yang ada;
 2. surat pernyataan masing-masing pihak yang disaksikan, diakui dan dibenarkan oleh masyarakat yang mengetahui di Desa yang bersangkutan;
 3. tukar-menukar antara Pemerintah Desa dengan orang perorangan dilakukan sebelum tahun 1985;
 4. belum diterbitkan keputusan kepala desa;
 5. belum diterbitkan persetujuan dari Bupati; dan
 6. belum tercatat atau sudah tercatat dalam buku pepriksan atau buku tanah di Desa.

Pasal 57

Pemberian ijin dari Gubernur untuk peralihan hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf b, harus dilengkapi dengan:

- a. surat permohonan;
- b. keputusan kepala desa;
- c. persetujuan dari BPD; dan
- d. rekomendasi dari Bupati.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 58

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Gubernur Nomor 4 Tahun 2010 tentang Pedoman Penghasilan Kepala desa Dan Perangkat Desa (Berita Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2010 Nomor 4); dan
- b. Peraturan Gubernur Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pedoman Pengelolaan Dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa (Berita Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2012 Nomor 11),
dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 59

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal 5 DESEMBER 2013
GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

ttd

HAMENGKU BUWONO X

Diundangkan di Yogyakarta
pada tanggal 5 DESEMBER 2013
SEKRETARIS DAERAH
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

ttd

ICHSANURI

LAMPIRAN
PERATURAN GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
NOMOR 65 TAHUN 2013
TENTANG TANAH KAS DESA

BESARAN BIAYA OPERASIONAL DAN BIAYA PENDUKUNG
UNTUK KEGIATAN PELEPASAN DAN PENGADAAN TANAH
PENGANTI TANAH KAS DESA

Biaya Operasional dan Biaya Pendukung untuk kegiatan pelepasan dan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa ditentukan berdasarkan perhitungan dimulai dari 4% (empat persen) untuk nilai ganti kerugian tanah sampai dengan atau setara dengan Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) pertama dan selanjutnya dengan prosentase menurun sebagai berikut:

s.d Rp.10 miliar	=	(4% x Rp.10 miliar)	=	paling tinggi Rp.400 juta
di atas Rp.10 miliar s.d Rp.15 miliar	=	(biaya s.d Rp.10 miliar sebelumnya) + (3% x Rp.5 miliar)	=	paling tinggi Rp.550 juta
di atas Rp.15 miliar s.d Rp.30 miliar	=	(biaya s.d Rp.15 miliar sebelumnya) + (2% x Rp.15 miliar)	=	paling tinggi Rp.850 juta
di atas Rp.30 miliar s.d Rp.55 miliar	=	(biaya s.d Rp.30 miliar sebelumnya) + (1% x Rp.25 miliar)	=	paling tinggi Rp.1,100 miliar
di atas Rp.55 miliar s.d Rp.105 miliar	=	(biaya s.d Rp.55 miliar sebelumnya) + (0,50% x Rp.50 miliar)	=	paling tinggi Rp.1,350 miliar
di atas Rp.105 miliar	=	(biaya s.d Rp.105 miliar sebelumnya) + (0,25% x Rp.100 miliar)	=	paling tinggi Rp.1,600 miliar

GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,
ttd

HAMENGKU BUWONO X



GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
NOMOR 11 TAHUN 2012
TENTANG
PEDOMAN PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa tanah kas desa di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan kekayaan desa yang berasal dari pemberian Keraton Yogyakarta;
- b. bahwa dalam rangka pemanfaatan tanah kas desa guna peningkatan kesejahteraan masyarakat perlu dilakukan pengaturan mengenai pengelolaan dan pemanfaatan tanah kas desa;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pedoman Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 3) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 3 Jo. Nomor 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 827);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1950 tentang Berlakunya Undang-Undang Nomor 2, 3, 10 dan 11 Tahun 1950 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 58);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4587);
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 28 Tahun 2006 tentang Pembentukan, Penghapusan, Penggabungan Desa, dan Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa;
10. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 1985, Nomor 67, Seri D) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 9 Tahun 2001 tentang Pencabutan Sebagian Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2001, Nomor 68, Seri D);
11. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 7 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2007 Nomor 7);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEDOMAN PENGELOLAAN DAN PEMANFAATAN TANAH KAS DESA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati, Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
2. Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Pemerintahan desa adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
4. Pemerintah Desa adalah Kepala Desa/Lurah dan Perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa.

5. Badan Pemusyawaratan Desa yang selanjutnya disingkat BPD adalah lembaga yang merupakan perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa.
6. Tanah kas desa adalah tanah milik desa berupa bengkok/lungguh, pengarem-arem, Titisara, kuburan, jalan desa, penggembalaan hewan, danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan, dan tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Desa.
7. Pengelolaan tanah kas desa adalah usaha mengoptimalkan daya guna dan hasil guna tanah kas desa melalui kegiatan perencanaan, pemanfaatan dan pengawasan serta pengendaliannya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa.
8. Pemanfaatan tanah kas desa adalah usaha mengoptimalkan daya guna dan hasil guna tanah kas desa baik digunakan sendiri oleh Pemerintah Desa maupun melalui kegiatan sewa menyewa, kerja sama pemanfaatan, bangun serah guna dan bangun guna serah dengan tidak mengubah status tanah kas desa.
9. Sewa menyewa adalah kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima uang tunai.
10. Kerja sama pemanfaatan adalah kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan Pemerintah Desa bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya.
11. Bangun guna serah adalah pemanfaatan kekayaan desa berupa tanah kas desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhir jangka waktu.
12. Bangun serah guna adalah kegiatan pemanfaatan tanah kas desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu yang disepakati.
13. Pelepasan atau penyerahan tanah kas desa adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah kas desa (Pemerintah Desa) dengan tanah yang dimiliki/dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah dan dipergunakan untuk mengadakan tanah pengganti yang lebih baik.
14. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda lainnya yang berkaitan dengan tanah.
15. Perubahan peruntukan tanah kas desa adalah perubahan dari suatu bentuk pemanfaatan/penggunaan tertentu menjadi bentuk pemanfaatan/penggunaan lainnya yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa.
16. Panitia Pelepasan dan Pengadaan Tanah Kas Desa adalah panitia yang dibentuk oleh Bupati untuk melaksanakan pelepasan dan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
17. Panitia Pengawas adalah Panitia yang dibentuk oleh Gubernur untuk membantu Panitia Pelepasan dan Pengadaan Tanah Kas Desa dalam rangka mengawasi proses dan mekanisme pelepasan dan pengadaan tanah kas desa.

18. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, dengan sikap saling memberi dan menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pelepasan dan pengadaan tanah kas desa, didasarkan atas kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak pemegang hak atas tanah, tanaman dan benda-benda lain yang ada di atasnya, yang dapat memberikan peningkatan kehidupan sosial ekonomi.
19. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik yang bersifat fisik maupun non fisik sebagai akibat pelepasan dan pengadaan tanah kas desa kepada yang menguasai dan memiliki tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda lain yang ada di atasnya, yang dapat memberikan peningkatan kehidupan sosial ekonomi.

BAB II

PENGELOLAAN

Bagian Kesatu

Pengelolaan Tanah Kas Desa

Pasal 2

- (1) Pengelolaan tanah kas desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, asas manfaat, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.
- (2) Pengelolaan tanah kas desa harus berdaya guna dan berhasil guna untuk meningkatkan pendapatan desa.
- (3) Pengelolaan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan dari BPD.

Pasal 3

Biaya pengelolaan tanah kas desa dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa dan sumber dana lain yang sah.

Pasal 4

Tanah kas desa dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.

Bagian Kedua

Penguatan Status Hukum

Pasal 5

- (1) Pemerintah Desa harus melakukan sertifikasi atas tanah kas desa sebagai aset Pemerintah Desa yang bersangkutan.
- (2) Sertifikat asli tanah kas desa disimpan oleh Pemerintah Kabupaten sedangkan fotokopi sertifikat disimpan oleh Pemerintah Desa yang bersangkutan.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan

Pasal 6

Jenis pemanfaatan tanah kas desa sebagai berikut:

- a. sewa menyewa;
- b. kerja sama pemanfaatan;
- c. bangun serah guna dan bangun guna serah.

Paragraf 1

Sewa Menyewa

Pasal 7

(1) Pemanfaatan tanah kas desa berupa sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a dilakukan atas dasar:

- a. menguntungkan desa;
- b. jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun untuk sewa menyewa yang tidak mengubah peruntukannya sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang;
- c. jangka waktu sewa paling lama 20 (dua puluh) tahun untuk sewa menyewa yang mengubah peruntukannya sesuai dengan jenis kekayaan desa dan dapat diperpanjang;
- d. penetapan tarif sewa ditetapkan dengan Peraturan Desa;
- e. terhadap pelaksanaan sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam huruf c dilakukan evaluasi setiap 3 (tiga) tahun;
- f. sewa menyewa tidak boleh dipergunakan untuk tempat tinggal pribadi/perorangan;
- g. pihak penyewa tanah kas desa wajib menanggung biaya pensertifikatan tanah kas desa yang disewa;
- h. setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, pihak penyewa wajib menyerahkan seluruh bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah kas desa yang disewa kepada Pemerintah Desa disertai dengan Berita Acara Serah Terima;
- i. khusus terhadap sewa menyewa yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir, aset yang didirikan di atas tanah kas desa tersebut tetap menjadi milik Pemerintah Daerah selama masih dipergunakan;
- j. apabila pihak penyewa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam huruf e dan huruf f atau melanggar larangan dalam Perjanjian Sewa Menyewa, maka Perjanjian Sewa Menyewa berakhir/batal.

(2) Kecuali ayat (1) huruf b, prosedur pemanfaatan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

- a. mendapat persetujuan BPD;
- b. mendapat rekomendasi dari Bupati;
- c. mendapat izin tertulis dari Gubernur;
- d. sesuai ketentuan Peraturan Desa.

(3) Pihak penyewa dalam mengajukan permohonan sewa harus melengkapi persyaratan sebagai berikut:

- a. surat permohonan;
- b. fotokopi akta pendirian badan usaha;

- c. fotokopi bukti diri atau tanda pengenalan;
 - d. proposal.
- (4) Sewa menyewa dilakukan melalui perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
- a. pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
 - b. obyek perjanjian;
 - c. jangka waktu;
 - d. hak dan kewajiban para pihak;
 - e. mekanisme penyelesaian perselisihan;
 - f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*);
 - g. mekanisme evaluasi pelaksanaan perjanjian.

Paragraf 2

Kerja Sama Pemanfaatan

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan tanah kas desa berupa kerja sama pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b dilakukan atas dasar:
- a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna tanah kas desa;
 - b. meningkatkan penerimaan/pendapatan desa.
- (2) Prosedur kerja sama pemanfaatan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
- a. mendapat persetujuan dari Kepala Desa/Lurah;
 - b. mendapat izin tertulis dari Bupati.
- (3) Kerja sama pemanfaatan tanah kas desa dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa;
 - b. penetapan mitra kerja sama berdasarkan musyawarah mufakat antara Kepala Desa/Lurah Desa dan BPD;
 - c. penetapan mitra kerja sama dilakukan oleh Kepala Desa/Lurah setelah mendapat persetujuan dari BPD;
 - d. mitra kerja sama dilarang menggadaikan/memindahtangankan tanah kas desa kepada pihak lain;
 - e. jangka waktu kerja sama pemanfaatan paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.
- (4) Kerja sama pemanfaatan dilakukan melalui perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
- a. pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
 - b. obyek perjanjian;
 - c. jangka waktu;
 - d. hak dan kewajiban para pihak;
 - e. mekanisme penyelesaian perselisihan;
 - f. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*);
 - g. mekanisme evaluasi pelaksanaan perjanjian.

Paragraf 3

Bangun Serah Guna dan Bangun Guna Serah

Pasal 9

- (1) Pemanfaatan tanah kas desa berupa bangun serah guna dan bangun guna serah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c dilakukan atas dasar:
 - a. Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan desa untuk pelayanan kepentingan umum;
 - b. tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa untuk penyediaan bangunan dan fasilitas.
- (2) Prosedur bangun serah guna dan bangun guna serah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
 - a. mendapat rekomendasi Bupati;
 - b. mendapat izin Gubernur.
- (3) Jangka waktu kerja sama bangun serah guna dan bangun guna serah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang.
- (4) Dalam pelaksanaan bangun serah guna dan bangun guna serah dilakukan evaluasi oleh Tim yang dibentuk Kepala Desa/Lurah.
- (5) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menyampaikan hasil evaluasi pelaksanaan bangun serah guna dan bangun guna serah kepada Pemerintah Desa.
- (6) Bangun serah guna dan bangun guna serah dilakukan melalui perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
 - b. obyek perjanjian;
 - c. jangka waktu;
 - d. mekanisme bagi usaha yang layak dan wajar;
 - e. hak dan kewajiban para pihak;
 - f. mekanisme penyelesaian perselisihan;
 - g. keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*);
 - h. mekanisme evaluasi pelaksanaan perjanjian.

Pasal 10

- (1) Hasil pemanfaatan tanah kas desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 merupakan penerimaan/pendapatan desa.
- (2) Penerimaan desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib seluruhnya dimasukkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.

Bagian Keempat

Pelepasan Tanah Kas Desa dan Pengadaan Tanah Pengganti

Pasal 11

- (1) Pelaksanaan pelepasan tanah kas desa dan pengadaan tanah pengganti dilaksanakan oleh Panitia Pelepasan dan Panitia Pengadaan Tanah Kas Desa.

- (2) Pelepasan tanah kas desa dan pengadaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah pemberian izin Gubernur.

Pasal 12

- (1) Pemohon wajib menanggung biaya proses pelepasan tanah kas desa.
- (2) Pemohon wajib menanggung biaya proses pengadaan tanah pengganti dan mensertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.
- (3) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) meliputi:
 - a. biaya Panitia Pengadaan Tanah Kas Desa untuk kegiatan penaksiran dan pelepasan tanah kas desa;
 - b. biaya Panitia Pengadaan Tanah Tanah Kas Desa untuk kegiatan penaksiran dan pengadaan tanah pengganti;
 - c. biaya sertifikasi tanah pengganti

Pasal 13

- (1) Tanah kas desa tidak diperbolehkan dilepas hak kepemilikannya kepada pihak lain kecuali untuk kepentingan umum.
- (2) Kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. jalan umum dan jalan tol;
 - b. jalan kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
 - c. saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan, dan sanitasi;
 - d. waduk dan bendungan;
 - e. saluran irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
 - f. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
 - g. pos, jaringan informasi dan informatika;
 - h. stasiun penyiaran radio dan televisi beserta pendukungnya untuk lembaga penyiaran publik;
 - i. perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-bangsa dan lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-bangsa;
 - j. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
 - k. tempat peribadatan;
 - l. tempat pendidikan/sekolah;
 - m. pasar umum;
 - n. fasilitas pemakaman umum;
 - o. fasilitas keselamatan umum (tanggul penanggulangan bahaya banjir, bahaya lahar, dll);
 - p. sarana olah raga;
 - q. kantor Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan Pemerintah Desa;
 - r. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
 - s. tempat pembuangan sampah dan pengolahan sampah;
 - t. cagar alam dan cagar budaya;
 - u. pertamanan;
 - v. panti sosial;
 - w. distribusi tenaga listrik dan pembangkit transmisi; dan
 - x. rumah susun sederhana.

- (3) Pelepasan hak kepemilikan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai dengan harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar/harga umum setempat dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- (4) Pelepasan tanah kas desa untuk kepentingan umum harus memperhatikan kesejahteraan masyarakat di sekitar tanah kas desa tersebut.
- (5) Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah pengganti yang senilai, lebih baik, menguntungkan desa, dan mempunyai nilai tambah bagi Pemerintah Desa serta berlokasi di desa setempat.
- (6) Apabila sulit mencari tanah pengganti dalam satu desa, Panitia Pengadaan Tanah mencari tanah pengganti di desa lain yang berbatasan dalam satu kecamatan dengan izin Gubernur.
- (7) Pelepasan hak kepemilikan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan Peraturan Desa.
- (8) Peraturan Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diterbitkan setelah:
 - a. mendapat persetujuan BPD;
 - b. mendapat izin Bupati;
 - c. mendapat izin Gubernur.
- (9) Izin Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b diterbitkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah.

Pasal 14

Pihak yang dapat mengajukan permohonan pelepasan tanah kas desa sebagai berikut:

- a. Pemerintah Pusat;
- b. Pemerintah Daerah;
- c. Badan Usaha Milik Negara;
- d. Badan Usaha Milik Daerah; dan
- e. Lembaga sosial keagamaan yang berbadan hukum.

Bagian Kelima

Penilaian Harga Tanah

Pasal 15

Penentuan nilai/harga tanah yang digunakan sebagai dasar musyawarah untuk mencapai kesepakatan mengenai jumlah/besarnya ganti rugi dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah Kas Desa dengan disaksikan oleh Panitia Pengawas.

Bagian Keenam

Perubahan Peruntukan Tanah Kas Desa

Pasal 16

- (1) Prosedur perubahan peruntukan tanah kas desa sebagai berikut:
 - a. Kepala Desa/Lurah mengajukan permohonan perubahan peruntukan tanah kas desa kepada Gubernur berdasarkan rekomendasi Camat dan disetujui Gubernur;
 - b. Kepala Desa/Lurah dan BPD membahas permohonan sebagaimana dimaksud dalam huruf a.
- (2) Pemerintah Desa wajib menanggung biaya proses perubahan peruntukan tanah kas desa.

Pasal 17

Ketentuan lebih lanjut pengelolaan tanah kas desa diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB III

PELAPORAN

Pasal 18

- (1) Kepala Desa/Lurah menyampaikan laporan hasil pengelolaan tanah kas desa kepada Bupati melalui Camat pada setiap akhir tahun dan/atau sewaktu-waktu apabila diperlukan.
- (2) Laporan hasil pengelolaan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari pelaporan pertanggungjawaban.
- (3) Bupati menyampaikan laporan pelaksanaan pelepasan dan pengadaan tanah kas desa berserta Berita Acara kepada Gubernur.
- (4) Bupati menyampaikan laporan pengelolaan tanah kas desa kepada Gubernur setiap akhir tahun.

BAB IV

PEMBINAAN, PENGENDALIAN, DAN PENGAWASAN

Pasal 19

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan pengelolaan tanah kas desa.
- (2) Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten memfasilitasi pengelolaan tanah kas desa berupa pemberian pedoman, bimbingan, dan supervisi untuk melindungi tanah kas desa.
- (3) Gubernur, Bupati, Camat, Kepala Desa/Lurah, dan BPD melakukan pengendalian pengelolaan tanah kas desa.

BAB V

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 20

- (1) Tanah kas desa yang muncul akibat penggabungan desa, maka tanah kas desa dari desa yang digabung diserahkan menjadi milik desa baru.
- (2) Tanah kas desa yang muncul akibat perubahan status desa menjadi kelurahan, maka tanah kas desa tersebut menjadi aset Pemerintah Provinsi.
- (3) Penyerahan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Kepala Desa/Lurah dan BPD serta diketahui oleh Bupati.
- (4) Penyerahan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Bupati dan Gubernur.

Pasal 21

- (1) Pembagian tanah kas desa sebagai akibat pemecahan desa, menyesuaikan dengan keberadaan tanah kas desa yang ada pada peta desa baru.
- (2) Pembagian Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

BAGIAN VI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 22

- (1) Semua tanah kas desa yang sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini masih dipergunakan untuk penghargaan mantan Kepala Desa/Lurah dan Pamong Desa/Perangkat Desa, tetap berlaku sampai dengan berakhirnya batas waktu penggunaan.
- (2) Setelah batas waktu penggunaan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, tanah kas desa tersebut harus dikembalikan kepada Pemerintah Desa.
- (3) Peralihan tanah kas desa kepada masyarakat dengan kondisi sebagai berikut:
 - a. dilakukan sebelum tahun 1985;
 - b. tercatat dalam buku peeriksaan;
 - c. belum diterbitkan Keputusan Dewan Pemerintah Kelurahan; dan
 - d. belum mendapat pengesahan dari Bupati;dapat diproses peralihan hak atas tanahnya dengan izin Gubernur.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 23

Pada saat mulai berlakunya Peraturan Gubernur ini, Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2008 Nomor 11) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 24

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal 7 Februari 2012

GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

TTD

HAMENGKU BUWONO X

Diundangkan di Yogyakarta
pada tanggal 7 Februari 2012

SEKRETARIS DAERAH
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

TTD

ICHSANURI