

BAB II

LEGALITAS TANAH KAS DESA OLEH SMPN 2 SOCAH

2.1 Penggunaan Tanah Kas Desa

Tanah kas desa adalah salah satu bagian dari “tanah desa” yang penggunaan atau pemanfaatannya dapat digunakan sebagai pembiayaan kelangsungan pelaksanaan pemerintahan desa. Pada Tanah Kas Desa dapat memberikan sumber pendapatan dan pembiayaan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa, sehingga dapat diketahui dari pemanfaatan tanah tersebut akan mempunyai hasil yang bagus bagi masyarakat desa, sangat diharapkan dari hasil pemanfaatan lahan TKD bisa digunakan untuk membiayai semua keperluan dari pemerintahan di desa, yang utama dapat digunakan sebagai pembiayaan pada bidang administrasi pemerintah desa tentunya bisa memberikan keberhasilan dan ketertiban dalam pemerintahan desa, dan dapat memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada khalayak masyarakat. Sebelum berlakunya UU No. 6 Thn. 2014 tentang Desa, menyebutkan bahwa tanah kas desa menjadi hak dari pemerintah desa dan dikelola sebagai kompensasi gaji mereka.

Setelah disahkannya Undang-undang No. 6 Thn. 2014 tentang Desa dan dengan adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 43 Thn. 2014 disebutkan dalam Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, disebutkan pada pasal 81 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 43 Thn. 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang

Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyebutkan bahwa gaji yang dibayarkan kepada kepala desa maupun bagi perangkat desa dapat dianggarkan dalam APB Desa bersumber dari Anggaran Dana Desa.

Tanah sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia baik perkotaan maupun di tingkat pedesaan sebagai alat produksi maupun sebagai lahan pembangunan, dikarenakan tanah adalah faktor yang vital yang digunakan sebagai lahan produksi pertanian pastinya akan muncul berbagai persoalan terkait dengan pemanfaatan tanah tersebut. Permasalahan yang timbul bisa antara warga masyarakat yakni persoalan horisontal maupun persoalan antara negara atau instansi pemerintah dengan masyarakat itu sendiri yang bisa disebut sebagai persoalan vertikal.

Dalam rangka melaksanakan pasal 45 PMDN Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan dalam pasal 1 pada angka 6 :”Pengelolaan aset desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemindahtanganan, pemeliharaan, penatausahaan, penghapusan, pelaporan, penilaian, pengawasan, pembinaan dan pengendalian aset desa”. Yang terjadi di Desa Socah adalah tanah kas desa sudah dimanfaatkan pemerintah daerah agar dapat dibangun gedung sekolah menengah pertama 2 Socah sejak tahun 2010 sesuai dengan Keputusan Bupati Bangkalan Nomor : 188.45 / 163/ Kpts/ 433.013 / 2010 tanggal 23 -6- 2010 Perihal Pendirian SMP Negeri 2 Socah Kabupaten Bangkalan, namun tidak menjelaskan

mengenai status tanah yang digunakan sebagai lahan berdirinya gedung sekolah SMPN 2 Socah tersebut.

Bagi pemerintah desa adalah menjadi sebuah dilema besar ketika kepentingan masyarakat berhadapan langsung dengan aspek kepastian hukum yang mempunyai nilai ekonomi bagi pemerintah desa sendiri. Bagi pemerintah desa Socah melalui kebijakannya maka upaya perlindungan hukum harus memberikan nilai kemanfaatan secara hukum. Utilitarianisme yang telah dipelopori oleh Jeremy Bentham dan Jhon Stuart Mill dapat mencakup 3 (tiga) hal, yakni ; (a) Semua tindakan harus dinilai dengan baik atau benar ataupun bisa salah atau jelek semata-mata berdasarkan konsekwensi maupun akibat-akibatnya. (b) Dalam menilai konsekwensi ataupun akibat-akibatnya maka satu-satunya yang menjadi unsur penting yakni jumlah kebahagiaan terbesar daripada jumlah dari penderitaan. (c) untuk dapat menghitung jumlah dari kebahagiaan ataupun penderitaan yang didapatkan, maka tidak diperbolehkan kebahagiaan dari seseorang dianggap lebih penting jika dibandingkan dengan kebahagiaan orang lainnya. Kebahagiaan per-orang juga dianggap penting untuk dapat dinilai dan dihitung dalam menilai suatu tindakan.

Bentham mengatakan :”Hal baik adalah suatu kesenangan atau kebahagiaan, sedangkan dianggap buruk adalah kesengsaraan ataupun penderitaan. Tujuan dari hukum yakni dapat melengkapi adanya penghidupan, serta mengendalikan suatu kelebihan, dapat memajukan persamaan serta menjaga kepastian. Hukum harus dapat ditujukan agar bisa

mencapai suatu kebahagiaan yang paling tinggi bisa melalui cara melengkapi suatu kehidupan”. Sejalan dengan prinsip kemanfaatan, pemerintah Desa Socah menilai bahwa Tanah memiliki suatu fungsi sosial, Menurut Pasal 6 UUPA:”Semua hak atas tanah tentunya memiliki fungsi sosial”. Pasal ini mengandung makna bahwa (a) bagi perorangan yang memiliki hak terhadap tanah tentunya tidak hanya berwenang tetapi berkewajiban dapat memanfaatkan tanah sesuai peruntukan tanahnya, (b) jika terjadi bentrokan/pertentangan antara kepentingan perorangan dengan kepentingan umum maka yang harus diutamakan adalah kepentingan umum dengan catatan bahwa suatu kepentingan perorangan tidak boleh diabaikan.

2.2 Legalitas Penggunaan Tanah Kas Desa oleh SMPN 2 Socah

2.2.1 Penggunaan TKD menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria

Telah disebutkan di dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), bahwa penggunaan tanah yang digunakan kepentingan umum disebutkan di Pasal 18 yang berbunyi :

“Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang”.

Terkait dengan pembangunan gedung Sekolah Menengah Negeri 2 Socah kecamatan socah maka telah memenuhi ketentuan pasal dimaksud dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Penggunaan adalah untuk kepentingan umum.

Pembangunan SMPN 2 Socah adalah untuk kepentingan masyarakat, sebagaimana tercantum dalam rembug desa dimaksud :

“ Pentingnya pembangunan gedung SMPN tersebut guna mendidik anak-anak serta dalam rangka kelancaran proses belajar di SMPN 2 Socah yang dilaksanakan Dinas Pendidikan dan Pemerintah Bangkalan, ada lahan TKD milik desa keleyan yang berada di Desa Keleyan yang sudah dibangun SMPN 2 Socah Kecamatan Socah”.

Dalam Pasal 18 kemudian di sebutkan pada penjelasan Umum UU Nomor 20 Tahun 1961 mengenai Pencabutan Hak-hak Tanah dan Benda-benda yang berada di atasnya diberikan beberapa contoh kepentingan umum yaitu pembuatan :

1. Jalan Raya,
2. Pelabuhan,
3. Bangunan pada industri serta Pertambangan,
4. Perumahan maupun kesehatan rakyat,
5. Lain-lain maupun usaha untuk pelaksanaan pembangunan Nasional.

Dalam Perpres Nomor 35 Tahun 2006 mengenai Pengadaan Tanah untuk Pelaksanaan Pembangunan yang digunakan kepentingan umum bisa diatur kembali mengenai definisi mengenai kepentingan umum.

Menurut Pasal 1 pada angka 5 disebutkan: “Kepentingan umum merupakan suatu kepentingan dari sebagian besar dari lapisan masyarakat”. Di dalam pasal 5 juga ditegaskan mengenai pembangunan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan Instansi Pemerintah ataupun Pemerintah daerah dapat meliputi :

1. Jalan umum, rel kereta api diatas tanah, maupun jalan tol.
2. Irigasi, Waduk, bendung, bendungan maupun bangunan pengairan lainnya;
3. RSUD dan pusat kesehatan masyarakat;
4. Pelabuhan, stasiun kereta api , bandar udara serta pembangunan terminal;
5. Peribadatan;
6. Pendidikan dan sekolah;
7. Pasar umum
8. Fasilitas pemakaman umum;
9. Fasilitas keselamatan umum;
10. Pos dan telekomunikasi
11. Sarana olah raga;

12. Stasiun penyiaran radio, televisi dan asarana pendukungnya;
13. Kantor Instansi pemerintah, Pemda, perwakilan dari negara asing, perserikatan Bangsa-bangsa, maupun lembaga-lembaga internasional dibawah naungan Perserikatan Bangsa-bangsa;
14. Fasilitas TNI beserta Kepolisian Negara Republik Indonesia yang sesuai dengan tupoksinya;
15. LP serta rumah untuk tahanan;
16. Rumah susun yang sederhana;
17. Tempat untuk pembuangan sampah
18. Cagar alam maupun cagar budaya;
19. Panti sosial;
20. Pertamanan;
21. Pembangkit, distribusi tenaga listrik serta transmisi,.

Kemudian Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dilakukan perubahan kembali dengan Perpres No. 65 Thn 2006 tentang Perubahan Perpres No. 36 Tahun 2005 adanya revisi pada pasal 5 terkait katagori pembangunan termasuk kepentingan umum yakni :

1. Jalan umum serta jalan tol, rel kereta api yang berada diatas tanah. Pada ruang atas tanah maupun di ruang bawah tanah saluran air minum/air bersih, pada saluran pembuangan air serta sanitasi,;
2. Waduk, bendung, bendungan, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
3. Pelabuhan dan bandar udara, stasiun kereta api serta terminal;
4. Fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
5. Tempat pembuangan sampah;
6. Cagar alam dan cagar budaya
7. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik”

Pengaturan terakhir mengenai pengadaan Tanah yang diperlukan untuk Pembangunan Kepentingan umum diatur dalam UU No. 2 Tahun 2012. Dalam UU ini telah diatur bahwa pemerintah harus mewujudkan suatu kepentingan umum yang merupakan kepentingan dari bangsa, negara serta masyarakat serta dapat dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Di dalam pasal 10 juga diatur jenis pembangunan yang dikategorikan untuk kepentingan umum, yaitu :

1. Pertahanan maupun keamanan Nasional
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan stasiun kereta api, jalur kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;

3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air, saluran air minum, saluran pembuangan air dan bangunan pengairan lainnya, serta sanitasi,
4. Pelabuhan, terminal dan bandar udara
5. Infrastruktur minyak gas serta panas bumi;
6. Pembangkit dan transmisi, gardu, jaringan serta distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi serta informatika pemerintah;
8. Tempat pembuangan maupun pengolahan sampah;
9. RS Pemerintah/ Pemerintah Daerah
10. Fasilitas untuk keselamatan umum;
11. TPU (Tempat pemakam umum) Pemerintah/ pemerintah daerah
12. Fasilitas sosial, ruang terbuka hijau publik, fasilitas umum;
13. Cagar alam maupun cagar budaya;
14. Pemerintah / Pemerintah Daerah / Desa;
15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah serta perumahan bagi masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan ataupun sekolah Pemerintah/Pemda
17. Prasarana olahraga Pemerintah/PemDa,

18. Pasar umum serta lapangan parkir umum.

Pembangunan Sekolah Menengah Pertama Negeri 2 Socah adalah termasuk kepentingan umum sebagai upaya mewujudkan pembangunan nasional di bidang pendidikan.

2.2.2 Pencabutan Hak Atas tanah pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

Pada Pasal 1 UU No. 20 Tahun 1961 mengatur mengenai Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya berbunyi:

“Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar Menteri Agraria, Menteri kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya”.

Pembangunan SMPN 2 Socah di Desa Socah adalah berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1990 tentang Pendidikan Menengah dengan demikian telah sesuai dengan kewenangan yang telah diamanatkan oleh UU No. 20/ Tahun 1961 kepada Presiden yaitu untuk kepentingan pembangunan yang dipergunakan sebagai kepentingan umum termasuk di dalamnya bagi kepentingan Bangsa dan Negara maka dapat mencabut hak-hak atas tanah serta benda-benda yang ada di atasnya.

2.2.3 Pengelolaan Kekayaan Desa menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982

Dalam ketentuan peralihan Permendagri No. 1 tahun 1982 dalam pasal 9 terkait dengan tukar-menukar pada tanah kas Desa menyebutkan bahwa: (1) Tanah desa yang berwujud tanah kas desa, Bengkok, titisara, pangonan dan juga kuburan maupun jenis lainnya yang merupakan kekayaan desa dilarang untuk dialihkan untuk pihak lainnya, kecuali hal tersebut sangat diperlukan sebagai kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan Keputusan desa.

Pada ayat ini dipersyaratkan pelepasan tanah desa hanya bisa dilakukan jika untuk kepentingan umum berupa pembangunan hasil keputusan rembug desa. Pembangunan SMPN 2 Socah hanya didasarkan pada Keputusan Bupati Bangkalan Nomor : 188.45/163/Kpts/433.013/2010 Tentang Pendirian Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) yang menyebutkan bahwa untuk melaksanakan kewenangan di daerah di bidang pendidikan serta menjamin terselenggaranya program wajib belajar serta untuk mengakomodasikan program-program pendidikan nasional sesuai dengan kepentingan dan kebutuhan masyarakat serta dengan semakin banyaknya lulusan Sekolah Dasar (SD) / Madrasah Ibtidaiyah (MI) di Kabupaten Bangkalan yang belum tertampung pada Sekolah Menengah Pertama (SMP) / Madrasah Tsanawiyah (MTs) maka perlu ada pengembangan lembaga pendidikan yang diperlukan oleh Masyarakat Kabupaten Bangkalan.

Pada saat dilaksanakan pembangunan gedung SMPN 2 Socah pada Tahun 2010 masih belum adanya kesepakatan mengenai pemberian ganti rugi TKD tersebut sehingga pembangunan Sekolah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan tersebut.

2.2.4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa (permendagri 4/2007)

Dalam Permendagri 4/2007 tidak terdapat ketentuan peralihan yang mengatur surut, sedangkan terkait pengelolaan kekayaan desa termasuk tanah-tanah desa yang disebutkan dalam pasal 22 menyebutkan bahwa semua ketentuan yang mengatur mengenai kekayaan desa wajib menyesuaikan dengan berpedoman pada peraturan ini paling lama 6 (enam) bulan sejak ditetapkan.

Mengenai tukar menukar tanah kas desa pada pasal 15 Permendagri 4 Thn. 2007 disebutkan sebagai berikut :

- (1). Kekayaan Desa berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan untuk pihak lain, kecuali jika diperlukan untuk kepentingan umum.

Kegiatan Ganti Rugi lahan tanah kas desa / tukar menukar tanah Desa di Desa Socah dilaksanakan dalam rangka pembangunan kepentingan umum yaitu pembangunan gedung SMPN 2 Socah.

- (2). Pelepasan hak kepemilikan atas tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai dengan harga yang dapat menguntungkan desa dan juga memperhatikan harga pada pasar serta nilai Jual Objek pajak (NJOP).

Dalam tukar menukar tanah desa di Desa Socah untuk kepentingan pembangunan SMPN 2 Socah ganti rugi tidak dalam bentuk uang melainkan tanah pengganti hasil kesepakatan para pihak dan masyarakat. Dengan mempertimbangkan harga pasar dan NJOP dan melihat azas kepatutan di masyarakat yang menguntungkan pihak desa. Dengan demikian telah memenuhi ketentuan pasal tersebut.

- (3). Penggantian ganti rugi berwujud uang diharuskan mencari tanah pengganti lain yang lebih baik serta berlokasi di desa yang sama.

Dalam proses tukar menukar pada tanah desa di Desa Socah untuk pembangunan SMPN 2 Socah dimaksud ada ganti rugi berwujud uang sebesar Rp.4.884.000,- yang merupakan sisa uang ganti rugi dari harga tanah pengganti tanah desa yang digunakan sebagai lahan pembangunan gedung SMPN tersebut. Sisa uang ganti rugi tersebut harus dimanfaatkan untuk pembangunana Pos Jaga atau Poskamling yang berlokasi di Desa keleyan Kecamatan Socah.

- (4). Pelepasan atas hak kepemilikan tanah kas desa sesuai dengan ayat (1) ditetapkan oleh Keputusan Kepala Desa.

Dalam tukar-menukar tanah desa di Desa Socah untuk pembangunan SMPN 2 socah dimaksud ditetapkan dalam keputusan desa atau keputusan rembug desa.

- (5). Keputusan kepala Desa yang dimaksud ayat (3) dikeluarkan setelah mendapat persetujuan dari BPD serta mendapat ijin dari Bupati/ Walikota dan Gubernur.

Keputusan rembug desa tentang tukar menukar tanah desa untuk pembangunan SMPN 2 Socah dimaksud telah mendapat persetujuan dari BPD dan telah mengajukan izin kepada Bapak Bupati Bangkalan namun belum diajukan izin kepada Gubernur.

Dengan demikian ganti rugi tanah desa dengan tukar menukar yang dilakukan di Desa Socah tahun 2020 belum sesuai ketentuan dalam Permendagri 4 /2007.

Status kepemilikan Tanah pada saat berdirinya gedung SMP Negeri 2 Socah Kecamatan Socah statusnya masih Tanah Kas Desa sehingga menyalahi ketentuan peaturan per-Undang-Undangan.

2.2.5 Tukar menukar tanah menurut PP Nomor 27 Tahun 2014

Dalam Peraturan Pemerintah No. 27 Thn. 2014 mengenai pengelolaan BMD disebutkan bahwa tanah yang berada pada tingkat pengguna Barang yakni Dinas Pendidikan dapat dialihkan sebagai pengganti Tanah Kas Desa yang telah dipergunakan oleh SMPN 2 Negeri Socah.

Namun tanah pengganti yang berlokasi di Desa Keleyan tidak memenuhi persyaratan untuk diserahkan kepada Desa Keleyan sehingga diperlukan adanya pengadaan tanah kembali agar dapat memenuhi persyaratan sebagai tanah pengganti lahan yang dipakai untuk bangunan gedung SMPN 2 Socah. Sampai dengan tahun 2020 telah dilakukan penyediaan Dana Anggaran untuk pembelian tanah pengganti tersebut tetapi belum menemukan tanah pengganti yang cocok dan penyediaan anggaran tersebut merupakan tahun akhir untuk pengadaan tanah pada Dinas Pendidikan sebagai ganti rugi TKD yang telah terpakai.

Proses pengadaan tanah telah dilakukan selama 3 tahun berjalan sesuai dengan anggaran yang telah disediakan namun tetap tidak mendapatkan tanah yang sesuai. Proses tukar menukar tanah tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dikarenakan pengadaan tanah tidak dilakukan terlebih dahulu oleh Dinas Pendidikan sebagai pengguna Barang pada pengelolaan BMD sebelum adanya usulan pembangunan gedung Sekolah tersebut sehingga menyebabkan tidak sah nya proses pertukaran tanah yang dilakukan antara pemerintah daerah cq. Dinas pendidikan dengan Pemerintah Desa Socah.