



## **BUPATI BEKASI**

**PERATURAN BUPATI BEKASI  
NOMOR ...12..... TAHUN ...2010.....**

**TENTANG  
PEDOMAN TEKNIS PENGELOLAAN TANAH KAS DESA  
DI KABUPATEN BEKASI**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BEKASI,**

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan pasal 107 Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 2 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Desa, yang mengatur Tanah Kas Desa yang merupakan kekayaan desa dilarang untuk dialihkan kepada pihak lain kecuali diperlukan untuk kepentingan umum dan/atau proyek-proyek pembangunan dan dalam rangka melindungi, melestarikan dan memanfaatkan secara optimal untuk penyelenggaraan pemerintahan desa serta peningkatan kesejahteraan masyarakat dipandang perlu adanya Pedoman Teknis Pengelolaan Tanah Kas Desa;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a diatas, perlu menetapkan Peraturan Bupati Bekasi tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Tanah Kas Desa di Kabupaten Bekasi.
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950);
  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 beberapa kali, 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 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
  5. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4587) ;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten / Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang penyediaan dan Pemberian Hak atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
15. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/Pmk.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, Dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara
16. Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang pengelolaan Tanah Kas Desa
17. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 26 Tahun 2001 tentang Penataan, Pembentukan dan Pemekaran Kecamatan Di Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2001 Nomor 12 seri D);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 4 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bekasi Tahun 2003-2013 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2007 (Lembaran Daerah Kabupaten Bekasi Tahun 2007 Nomor 4);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 2 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Desa;

20. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 6 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 6);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 7 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 7);

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENGELOLAAN TANAH KAS DESA DI KABUPATEN BEKASI

### BAB I KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintahan Kabupaten Bekasi.
2. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
3. Bupati adalah Bupati Bekasi.
4. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah Organisasi Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kabupaten Bekasi.
5. Kecamatan adalah Wilayah Kerja Camat sebagai Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi.
6. Camat adalah Perangkat Daerah Kabupaten Bekasi yang memimpin Kecamatan.
7. Lembaga Penilai Harga Tanah adalah Lembaga professional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan dibidang penilaian harga tanah;
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 dan Perangkat Desa sebagai unsur penyelenggara pemerintahan desa.
11. Badan Permusyawaratan Desa yang selanjutnya disingkat BPD adalah lembaga yang merupakan perwujudan demokrasi dalam penyelenggaraan Pemerintahan Desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa.
12. Peraturan Desa adalah peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Badan Permusyawaratan Desa bersama Kepala Desa.
13. Lembaga yang berbadan hukum adalah subyek hukum selain orang yang mengajukan permohonan ruislag/tukar menukar.
14. 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.

15. Tanah Kas Desa adalah Suatu tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Desa dan dikelola untuk kegiatan usaha sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan berupa tanah bengkok, titisara, kuburan, jalan-jalan desa, danau-danau, tanah pasar desa, tanah keramat, lapangan-lapangan dan lain-lain .
16. Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan dan pelaporan hasil pendataan kekayaan milik Desa.
17. Ruislag adalah pengalihan kepemilikan barang milik desa yang dilakukan antar pemerintah desa, atau antara pemerintah desa dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang yang sejenis misalnya tanah dengan tanah, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.
18. 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.
19. Pemanfaatan Tanah Kas Desa adalah usaha mengoptimalkan daya guna dan hasil guna Tanah Kas Desa baik oleh Pemerintah Desa sendiri atau melalui cara sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan dan bangun serah guna dan bangun guna serah dengan tidak mengubah status Tanah Kas Desa.
20. Sewa Tanah Kas Desa adalah kegiatan pemanfaatan Tanah Kas Desa milik pemerintah Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai.
21. Kerjasama pemanfaatan Tanah Kas Desa adalah pendayagunaan Tanah Kas Desa oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan Pemerintah Desa bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya.
22. 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 tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu yang disepakati.
23. Bangun serah guna adalah pemanfaatan kekayaan Desa berupa Tanah Kas Desa oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada Desa untuk kemudian oleh pemerintah desa bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya tersebut diserahkan kembali kepada pihak lain untuk didayagunakan selama kurun waktu tertentu yang telah disepakati
24. Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan Tanah Kas Desa antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Desa dan antar Pemerintah Desa dalam jangka waktu yang disepakati bersama tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pemerintah desa yang memiliki hak pengelolaan atas Tanah kas desa dimaksud
25. Pelepasan hak atas kepemilikan Tanah Kas Desa adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas Tanah Kas Desa (Pemerintah Desa) dengan tanah yang dimiliki dan dikuasainya dengan dengan cara tukar menukar/ruislag, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.
26. Perubahan Peruntukan Tanah Kas Desa adalah perubahan dari suatu bentuk pemanfaatan/penggunaan tertentu menjadi bentuk pemanfaatan/penggunaan lainnya yang dilaksanakan oleh Pemerintah Desa.
27. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah kebijaksanaan Pemerintah Kabupaten yang menetapkan lokasi dari kawasan yang harus dilindungi, lokasi pengembangan kawasan budidaya termasuk kawasan produksi dan kawasan permukiman, pola jaringan prasarana pada wilayah-wilayah dalam kabupaten yang akan diprioritaskan pengembangannya dalam kurun waktu perencanaan;

28. Ijin Lokasi adalah ijin penunjukan penggunaan tanah yang diberikan kepada suatu lembaga yang berbadan Hukum seluas yang benar-benar diperlukan untuk pembangunan di daerah.
29. Lokasi pengganti adalah lokasi pengganti dari Tanah Kas Desa yang akan diruislag/tukar menukar.
30. Kompensasi adalah sejumlah barang dan/atau uang yang diberikan Badan Hukum kepada Desa untuk pembangunan desa dan operasional desa.
31. Persetujuan Bupati dan Gubernur adalah persetujuan tertulis dari Bupati dan gubernur atas pelepasan hak atas tanah Kas Desa melalui ruislag/tukar menukar
32. Penilaian adalah suatu proses kegiatan penelitian yang selektif didasarkan data/fakta yang obyektif dan relevan dengan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai barang milik desa dan nilai penggantinya.
33. 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 berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan Tanah Kas Desa.
34. Berita Acara Musyawarah adalah Berita Acara yang dibuat oleh Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), berisi hasil pembahasan berkaitan dengan permohonan ruislag/tukar menukar dan lokasi pengganti.
35. Pihak ketiga/Mitra Kerjasama adalah Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen atau sebutan lain, perusahaan swasta yang berbadan hukum, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi, Yayasan, dan lembaga di dalam negeri lainnya yang berbadan hukum
36. Sertifikat adalah Surat tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
37. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang

## **BAB II PENGELOLAAN**

### **Bagian Kesatu Pengelolaan Tanah Kas Desa**

#### **Pasal 2**

- (1) Pengelolaan Tanah Kas Desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai.
- (2) Pengelolaan Tanah Kas Desa harus berdaya guna dan berhasil guna untuk meningkatkan pendapatan desa.

#### **Pasal 3**

Biaya Pengelolaan Tanah Kas Desa dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.

*[Handwritten mark]*

#### Pasal 4

Pengelolaan Tanah Kas Desa sebagai sumber pendapatan desa dimanfaatkan untuk penghasilan Kepala Desa dan Perangkat Desa serta penyelenggaraan pemerintahan desa.

#### Bagian Kedua **Status Kepemilikan** Pasal 5

- (1) Tanah Kas Desa harus disertifikatkan atas nama Hak Pakai Pemerintah Desa.
- (2) Sertifikat asli Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan oleh Pemerintah Kabupaten dan photocopy sertifikat disimpan oleh Pemerintah Desa yang bersangkutan.

#### Bagian Ketiga **Inventarisasi**

#### Pasal 6

- (1) Untuk tertib administrasi pertanahan, Pemerintah Desa melaksanakan pendataan tanah Kas Desa setiap 2 (dua) tahun sekali untuk menyusun Buku Inventarisasi Tanah Kas Desa;
- (2) Dalam hal di desa yang bersangkutan terdapat tanah kas desa milik desa lain, maka dapat membantu menginventarisasi dan melaporkan apabila diperlukan;
- (3) Pemerintah Desa menyampaikan hasil pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut kepada Bupati melalui Camat.

### **BAB III PEMANFAATAN**

#### Bagian Kesatu **Bentuk Pemanfaatan**

#### Pasal 7

Jenis Pemanfaatan Tanah Kas Desa :

- a. Sewa;
- b. Kerjasama pemanfaatan;
- c. Bangun serah guna dan bangun guna serah.
- d. Pinjam Pakai

#### Bagian Kedua **Sewa**

#### Pasal 8

- (1) Pemanfaatan Tanah Kas Desa dengan cara sewa sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf a dilakukan dengan ketentuan :
  - a. menguntungkan Desa;
  - b. jangka waktu sewa paling lama 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang setiap 1 (satu) tahun;
  - c. Tanah Kas Desa yang disewakan yang dalam kondisi belum atau tidak dapat digunakan oleh Pemerintah Desa;
  - d. penetapan tarif sewa ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa.
- (2) Pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Camat.

- (3) Dalam hal Camat tidak memberikan rekomendasi, Camat memberitahukan secara tertulis alasannya kepada kepala desa.
- (4) Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian sewa yang sekurang-kurangnya memuat :
  - a. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
  - b. Obyek perjanjian sewa
  - c. Jangka waktu;
  - d. Hak dan kewajiban para pihak;
  - e. Penyelesaian perselisihan;
  - f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure);
  - g. Peninjauan pelaksanaan perjanjian.
  - h. Tidak dibolehkan menggadaikan/memindahtangankan pada pihak lain.
  - i. Sanksi
- (5) Besaran nilai sewa minimum Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e mempertimbangkan harga tanah dan nilai produksi serta memperhatikan Harga pasar/umum setempat.
- (6) Pembayaran uang sewa dilakukan pada saat penandatanganan surat perjanjian.
- (7) Segala biaya yang diperlukan dalam rangka persiapan pelaksanaan penyewaan Tanah Kas Desa menjadi beban dan tanggung jawab Pihak penyewa.
- (8) Setelah jangka waktu sewa berakhir, Penyewa berkewajiban menyerahkan tanah kas desa kepada kepala desa yang dituangkan kedalam berita acara.
- (9) Dalam hal penyewa mengajukan perpanjangan jangka waktu sewa, maka permohonan tersebut harus disampaikan kepada kepala desa paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
- (1) Kepala Desa melaksanakan monitoring dan evaluasi atas pelaksanaan sewa tanah kas desa sebagaimana pada Pasal 8 ayat (1).

### Bagian Ketiga Kerjasama

#### Pasal 9

- (1) Pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa kerjasama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b dilakukan dengan ketentuan :
  - a. mengoptimalkan daya guna dan hasil guna Tanah Kas Desa;
  - b. meningkatkan pendapatan Desa.
  - c. saling menguntungkan
  - d. Jangka waktu pelaksanaan kerja sama paling lama 5 (lima) tahun dan tidak melebihi masa jabatan Kepala Desa yang menandatangani perjanjian tersebut;
- (2) Kerjasama pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam suatu Perjanjian Kerja sama.
- (3) Mekanisme pelaksanaan kerjasama pemanfaatan adalah sebagai berikut:
  - a. Calon Mitra Kerja sama/Pihak Ketiga mengajukan permohonan kerja sama kepada Kepala Desa;
  - b. Kepala Desa dan Calon Mitra Kerja Sama/Pihak Ketiga menyusun rancangan Perjanjian Kerja Sama;
  - c. Kepala Desa menyampaikan permohonan kepada BPD untuk memperoleh persetujuan atas rencana kerja sama;
  - d. BPD menetapkan persetujuan atas kerja sama dimaksud ;

- e. Setelah mendapatkan persetujuan dari BPD, Kepala Desa menyampaikan rancangan perjanjian kerja sama kepada Bupati;
  - f. Bupati melalui Camat melakukan evaluasi rancangan perjanjian kerja sama agar tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan kepentingan umum;
  - g. Berdasarkan hasil evaluasi Bupati, Kepala Desa bersama-sama mitra kerja sama/Pihak Ketiga melakukan penandatanganan Perjanjian Kerja Sama atas pemanfaatan TKD
- (4) Dalam pelaksanaan kerjasama pemanfaatan Tanah Kas Desa, Mitra Kerja Sama/Pihak Ketiga tidak diperbolehkan memindahtangankan kepada pihak lainnya.
  - (5) Mitra kerjasama/pihak ketiga dalam pemanfaatan TKD memberikan kontribusi berupa uang atau barang atau jenis lainnya kepada pemerintah desa sesuai Perjanjian Kerja Sama.
  - (6) Dalam hal terdapat biaya yang menyangkut dengan persiapan dan pelaksanaan kerja sama menjadi beban dan tanggung jawab Mitra Kerja Sama/Pihak ketiga.
  - (7) Kerjasama pemanfaatan Tanah Kas Desa dilakukan dengan surat perjanjian kerjasama sekurang-kurangnya memuat :
    - a. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
    - b. Obyek perjanjian kerjasama;
    - c. Jangka waktu;
    - d. Hak dan kewajiban para pihak;
    - e. Penyelesaian perselisihan;
    - f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure);
    - g. Ketentuan Sanksi .

#### Bagian Keempat

### **Bangun serah guna dan bangun guna serah**

#### Pasal 10

- (1) Pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa bangun serah guna dan bangun guna serah sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf c dengan ketentuan:
  - a. Pemerintah Desa memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan Pemerintahan Desa untuk kepentingan pelayanan umum. ;
  - b. meningkatkan pendapatan Desa. ;
  - c. saling menguntungkan ;
  - d. Jangka waktu pelaksanaan pemanfaatan TKD berupa bangun serah guna dan bangun guna serah paling lama 5 (lima) tahun dan tidak melebihi masa jabatan Kepala Desa yang menandatangani perjanjian tersebut; .
- (2) Pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan Bupati melalui Camat.
- (3) Pemanfaatan Tanah Kas Desa berupa bangun serah guna dan bangun guna serah dilakukan dengan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat :
  - a. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
  - b. Obyek perjanjian kerjasama;
  - c. Jangka waktu;
  - d. Hak dan kewajiban para pihak;
  - e. Penyelesaian perselisihan;
  - f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure);
  - g. Ketentuan Sanksi .



## Pasal 11

Untuk mendukung pelaksanaan pemanfaatan TKD sebagaimana dimaksud Pasal 10, Kepala Desa membentuk Tim Pengkaji Kelayakan Rencana Bangun Serah Guna dan Bangun Guna Serah, yang berfungsi memberikan saran dan pertimbangan atas rencana tersebut.

## Bagian Kelima Pinjam Pakai

### Pasal 12

- (1) Pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf d dapat dipinjampakaikan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan daerah dan untuk kepentingan umum.
- (2) Tanah kas desa yang dipinjampakaikan tidak merubah status kepemilikan tanah kas desa.
- (3) Pinjam pakai Tanah Kas Desa hanya dapat dilaksanakan antara Pemerintah Daerah dengan pemerintah desa dan antara pemerintah desa dengan pemerintah desa.
- (4) Pinjam pakai Tanah Kas Desa ditetapkan dengan Surat perjanjian Pinjam Pakai dan penyerahannya dituangkan kedalam Berita Acara.
- (5) Surat perjanjian Pinjam pakai dilaksanakan oleh kepala desa setelah mendapat persetujuan Bupati melalui camat.
- (6) Pinjam pakai dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian dengan sekurang-kurangnya memuat :
  - a. Pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian;
  - b. Obyek perjanjian kerjasama;
  - c. Jangka waktu;
  - d. Hak dan kewajiban para pihak;
  - e. Penyelesaian perselisihan;
  - f. Keadaan di luar kemampuan para pihak (force majeure);
  - g. Ketentuan Sanksi

## Bagian Keenam Hasil Pengelolaan

### Pasal 13

- (1) Hasil pemanfaatan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9 merupakan pendapatan Desa.
- (2) Pendapatan Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib seluruhnya dimasukkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.



**BAB III**  
**PELEPASAN TANAH KAS DESA**

Bagian Kesatu  
**Pelepasan Hak**

Pasal 14

- (1) Tanah Kas Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.
- (2) Pertimbangan lain Pelepasan hak kepemilikan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain:
  - a. Belum dan tidak bisa dimanfaatkan secara optimal;
  - b. Sudah tidak sesuai lagi peruntukan tanah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bekasi.
- (3) Kepentingan umum sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah kegiatan yang menyangkut kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, rakyat banyak/bersama, dan/ atau kepentingan pembangunan. Kategori bidang-bidang kegiatan yang termasuk untuk kepentingan umum antara lain sebagai berikut :
  - a. Jalan umum, jalan tol, rel kereta api, saluran air minum/air bersih dan/atau saluran pembuangan air;
  - b. waduk, bendungan, dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi
  - c. Rumah sakit umum dan pusat-pusat kesehatan masyarakat;
  - d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api atau terminal;
  - e. peribadatan; pendidikan atau sekolah;
  - f. Pasar umum;
  - g. fasilitas pemakaman umum
  - h. fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana
  - i. pos dan telekomunikasi;
  - j. sarana olah raga;
  - k. stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya untuk lembaga penyiaran public milik pemerintah;
  - l. kantor pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
  - m. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
  - n. rumah susun sederhana;
  - o. tempat pembuangan sampah;
  - p. cagar alam dan cagar budaya; pertamanan;
  - q. panti sosial;
  - r. pembangkit, transmisi dan distribusi tenaga listrik
- (4) Pelepasan hak kepemilikan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui pelepasan yaitu dengan cara Ruilslag dengan memperhatikan :
  - a. Dalam hal ruilslag maka nilai tukar pada prinsipnya harus berimbang dan lebih menguntungkan Pemerintah Desa, antara lain dapat dinilai dari :
    1. Luasan tanah pengganti sekurang-kurangnya sama dengan tanah kas desa yang dilepas dengan tingkat kesuburan dan produktifitasnya yang sama;
    2. Nilai manfaat dari tanah pengganti lebih baik dari pada tanah yang akan dilepas;
    3. Secara ekonomis nilai tanah pengganti -kurangnya sama dengan tanah kas desa yang dilepas.



- b. Kegiatan pembangunan yang akan dilaksanakan di atas tanah kas desa harus sesuai dengan peruntukkan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah ( RTRW) Kabupaten Bekasi.

#### Pasal 15

Pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pelepasan Tanah Kas Desa melalui ruislag adalah :

- a. Pemerintah pusat;
- b. Pemerintah daerah;
- c. BUMN;
- d. BUMD;
- e. Lembaga yang berbadan hukum.

#### Bagian Kedua

### Tata Cara Pelepasan Tanah Kas Desa

#### Pasal 16

- (1) Prosedur/tata cara pelepasan Tanah Kas Desa yang dimohon untuk di ruislag oleh lembaga yang berbadan hukum adalah sebagai berikut :
  - a. lembaga yang berbadan hukum yang akan memohon pelepasan hak atas Tanah Kas Desa harus mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Desa yang tembusannya disampaikan kepada camat dengan menyertakan:
    1. proposal rencana penggunaan Tanah Kas Desa.
    2. Fotocopy akte Pendirian Perusahaan.
    3. Fotokopi KTP Pemohon (Direktur perusahaan atau yang mewakili)
    4. Fotocopi Surat Pertimbangan Pemanfaatan Lahan;
    5. Fotocopi aspek tata guna tanah;
    6. Fotocopi ijin lokasi;
    7. Memiliki perijinan pendukung lainnya;
    8. Mempersiapkan rencana lokasi pengganti Tanah Kas Desa yang akan diruislag/tukar menukar.
  - b. Pemerintah Desa yang memiliki Tanah Kas Desa yang akan dilepaskan haknya secara ruislag, wajib melaporkan secara tertulis kepada Bupati dengan melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud huruf a di atas.
  - c. Kepala Desa dan BPD membahas permohonan sebagaimana dimaksud huruf a yang hasilnya dituangkan kedalam Berita Acara musyawarah.
  - d. Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan pemohon secara bersama-sama wajib melakukan rapat pembahasan untuk menentukan dan meninjau lokasi tanah yang akan ruislag serta rencana tanah pengganti yang hasilnya dituangkan kedalam Berita Acara musyawarah.
  - e. Penentuan nilai / harga tanah Kas Desa yang dilepaskan secara ruislag dan tanah pengganti, sepenuhnya dilaksanakan oleh Lembaga Penilai harga tanah independen yang ditetapkan oleh Kepala Desa dengan dibiayai oleh pemohon.
  - f. Penilaian yang dilaksanakan oleh Lembaga Penilai harga tanah independen sebagaimana dimana dimaksud huruf e diatas, dilakukan dengan berpedoman pada standar penilaian yang berlaku.



- g. Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan pemohon melakukan rapat pembahasan berkaitan laporan penilaian lembaga penilai harga tanah yang hasilnya dituangkan kedalam Berita Acara musyawarah.
- h. Berita Acara Musyawarah sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, huruf d dan huruf f serta hasil penilaian merupakan dasar pertimbangan dalam pembuatan rancangan peraturan desa mengenai pelepasan Tanah Kas Desa (TKD) melalui Ruilslag.
- i. Rancangan Peraturan Desa sebagaimana dimaksud pada huruf h ditetapkan oleh kepala desa setelah mendapat persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD).
- j. Sebelum menetapkan Peraturan Desa, Kepala Desa mengajukan permohonan kepada Bupati untuk mendapatkan persetujuan atas rencana pelepasan hak atas Tanah Kas desa di maksud dengan cara Ruilslag dengan melampirkan persyaratan yang telah dipenuhi oleh pemohon maupun oleh pemerintah desa.
- k. Peraturan Desa sebagaimana dimaksud pada huruf h dan huruf i diterbitkan setelah mendapat izin tertulis dari Bupati dan Gubernur.
- l. Peraturan Desa yang mengatur tentang Ruilslag sekurang-kurangnya memuat :
1. Tujuan;
  2. Mekanisme yang telah ditempuh;
  3. Lokasi dan Luasan Tanah Kas Desa yang akan dilepaskan haknya;
  4. Lokasi dan Luasan Tanah Pengganti Kas Desa;
  5. Kompensasi berupa fisik dan/atau non fisik kepada desa yang bersangkutan untuk pembangunan desa dan untuk operasional pelaksanaan ruislag dimaksud berdasarkan hasil musyawarah antara pemerintahan desa dengan pemohon;
  6. Penyelesaian administrasi pertanahan sekaligus beban biaya proses administrasi atas proses ruilslag menjadi tanggung jawab lembaga yang berbadan hukum selaku pemohon.
- (2) Tanah pengganti diupayakan berlokasi dalam satu desa dan fungsi lahan pengganti harus sama dengan tanah kas desa yang dilepaskan.
- (3) Apabila tidak terdapat tanah pengganti dalam wilayah desa tersebut, maka dapat dimungkinkan tanah pengganti di desa lain dalam satu kecamatan dan/atau Kabupaten dengan ketentuan pertimbangan-pertimbangan tersebut dituangkan dalam Berita Acara Hasil Musyawarah Kesepakatan Lokasi pengganti antara Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) serta dilaporkan kepada Bupati melalui Camat.
- (4) Izin tertulis dari Bupati sebagaimana tersebut ayat (1) huruf j dan huruf k merupakan izin atas permohonan ruilslag TKD yang berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan izin lokasi yang telah diterbitkan.
- (5) Bupati setelah mengeluarkan izin tertulis sebagaimana dimaksud ayat (4) selanjutnya mengajukan permohonan izin tertulis kepada Gubernur terhadap pelepasan tanah kas desa.

#### Pasal 17

- (1) Pelaksanaan Izin Bupati dan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dalam Peraturan Desa.
- (2) Tanah Kas Desa yang diruilslag tidak dapat dialihfungsikan sebelum sertifikat tanah pengganti diselesaikan oleh Lembaga yang berbadan hukum selaku pemohon.
- (3) Dalam hal ketentuan atas izin Bupati dan izin Gubernur dilanggar, maka Bupati mencabut izin tersebut.



## Pasal 18

Lembaga yang berbadan hukum selaku pemohon berkewajiban menanggung biaya proses pelepasan tanah kas desa dan Pensertifikatan Tanah Kas Desa pengganti.

## **BAB IV** **Perubahan Peruntukan Tanah Kas Desa**

### Bagian Kesatu

### **Prosedur Perubahan**

## Pasal 19

- (1) Prosedur Perubahan peruntukan Tanah Kas Desa adalah sebagai berikut :
  - a. Pemohon mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Desa dengan menyertakan proposal rencana penggunaan Tanah Kas Desa;
  - b. Perubahan peruntukan untuk keperluan Desa permohonannya dilakukan oleh Kepala Desa dengan menyertakan proposal rencana penggunaan Tanah Kas Desa menyesuaikan dengan RTRW;
  - c. Kepala Desa dan BPD membahas permohonan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b;
  - d. Dalam hal permohonan diterima Kepala Desa mengajukan permohonan rekomendasi kepada Bupati.
- (2) Perubahan Peruntukan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat izin tertulis dari Bupati setelah mendapat rekomendasi dari Camat.

## **BAB V** **PELAPORAN**

## Pasal 20

- (1) Kepala Desa menyampaikan laporan hasil pengelolaan Tanah Kas Desa kepada Bupati melalui Camat setiap akhir tahun anggaran dan/atau sewaktu-waktu apabila diperlukan.
- (2) Laporan hasil pengelolaan tanah kas desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari laporan pertanggungjawaban.

## **BAB VI** **PENGAMANAN DAN PEMELIHARAAN**

### Bagian Kesatu

### **Pengamanan**

## Pasal 21

- (1) Kepala Desa wajib melakukan pengamanan Tanah Kas Desa yang berada dalam penguasaannya.
- (2) Kepala Desa yang tanah kas desanya berada di wilayah desa lain maka kepala desa tersebut wajib berkoordinasi dengan Kepala Desa terkait untuk membantu mengamankan Tanah Kas Desa dimaksud.
- (3) Pengamanan Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. pengamanan administrasi, meliputi kegiatan pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penyimpanan dokumen kepemilikan;
  - b. pengamanan fisik untuk tanah dilakukan dengan cara pemagaran pemasangan tanda batas dan pemasangan papan Tanda kepemilikan.

c. pengamanan hukum antara lain meliputi kegiatan melengkapi bukti status kepemilikan.

**Bagian Kedua  
Pemeliharaan**

**Pasal 22**

- (1) Kepala Desa bertanggungjawab atas pemeliharaan Tanah Kas Desa yang ada dalam penguasaannya.
- (2) Biaya pemeliharaan Tanah Kas Desa dibebankan pada APB Desa

**BAB VII  
PEMBINAAN, PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN**

**Pasal 23**

- (1) Pemerintah Kabupaten melalui OPD/unit kerja terkait melakukan pembinaan dan pengawasan pengelolaan tanah kas desa.
- (2) Dalam rangka pembinaan, Pemerintah Kabupaten melalui OPD/unit kerja terkait memberikan fasilitasi dalam pengelolaan Tanah Kas Desa berupa pemberian pedoman, bimbingan untuk melindungi tanah kas desa.
- (3) Pengendalian pengelolaan Tanah Kas Desa dilakukan oleh OPD/unit kerja terkait, Camat dan Kepala Desa serta Badan Permusyawaratan Desa.

**BAB VIII  
KETENTUAN LAIN-LAIN**

**Pasal 24**

- (1) Tanah kas desa sebagai akibat dari penggabungan Desa, maka tanah kas desa dari desa yang digabung diserahkan menjadi milik Desa baru.
- (2) Penyerahan tanah kas desa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh masing-masing Kepala Desa dan Badan Permusyawaratan Desa bersangkutan dan diketahui oleh Bupati.

**Pasal 25**

- (1) Apabila terjadi pemekaran desa maka pembagian Tanah Kas Desa dilaksanakan berdasarkan musyawarah antar desa yang difasilitasi oleh camat.
- (2) Dalam hal musyawarah yang difasilitasi camat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat menghasilkan keputusan, pembagiannya ditetapkan dengan keputusan Bupati dengan mempertimbangan pemerataan dan keadilan, manfaat, transparansi dan kondisi sosial budaya masyarakat setempat.

**Pasal 26**

- (1) Berubahnya status Desa menjadi Kelurahan, Tanah Kas Desa menjadi Barang milik Daerah.
- (2) Tanah Kas Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikelola oleh Kelurahan setelah terlebih dahulu mendapatkan Izin Bupati.



Pasal 31

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bekasi.

Ditetapkan di Cikarang Pusat  
pada tanggal 5-5-2010

**BUPATI BEKASI, ▽.**

*[Handwritten signature]*  
**H. SA'DUDDIN**