



**ASPEK HUKUM TANAH DESA DALAM
PERSPEKTIF HUKUM TANAH NASIONAL STUDI
DI KECAMATAN CANDIROTO
KABUPATEN TEMANGGUNG**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

FANNY KHAQUNNISA'

8111413080



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2017

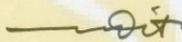
PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul "Aspek Hukum Tanah Desa Dalam Perspektif Hukum Tanah Nasional Studi di Kecamatan Candirot" yang ditulis oleh Fanny Khaqunnisa' Nim 8111413080 telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Rabu

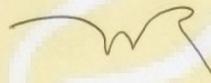
Tanggal : 26 April 2017

Dosen Pembimbing I



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.
NIP. 196711161993091001

Dosen Pembimbing II



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.
NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik



Dr. Martaliah, M.Hum.
NIP. 196205171986012001

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

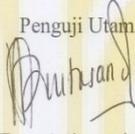
PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Aspek Hukum Tanah Desa Dalam Perspektif Hukum Tanah Nasional Studi di Kecamatan Candiroto” yang ditulis oleh Fanny Khaqunnisa’ Nim 8111413080 telah dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 17 Mei 2017

Penguji Utama



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn.

NIP. 197410262008122003

Penguji I



Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

NIP. 196711161993091001

Penguji II



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Negeri Semarang

Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si

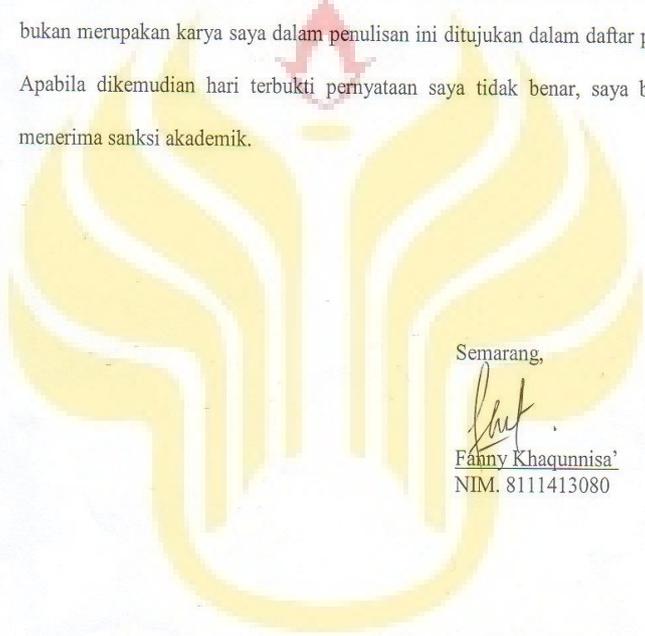
NIP. 197206192000032001

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi saya yang berjudul “Aspek Hukum Tanah Desa Dalam Perspektif Hukum Tanah Nasional Studi di Kecamatan Candioto” adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan ini ditujukan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, saya bersedia menerima sanksi akademik.

Semarang,

Fanny Khaqunnisa'
NIM. 8111413080



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Fanny Khaqunnisa'
NIM : 8111413080
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas karya ilmiah penulis yang berjudul "Aspek Hukum Tanah Desa Dalam Perspektif Hukum Tanah Nasional Studi di Kecamatan Candiroto". Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Dengan pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG



Semarang
Fanny Khaqunnisa'
Fanny Khaqunnisa'
NIM. 8111413080

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

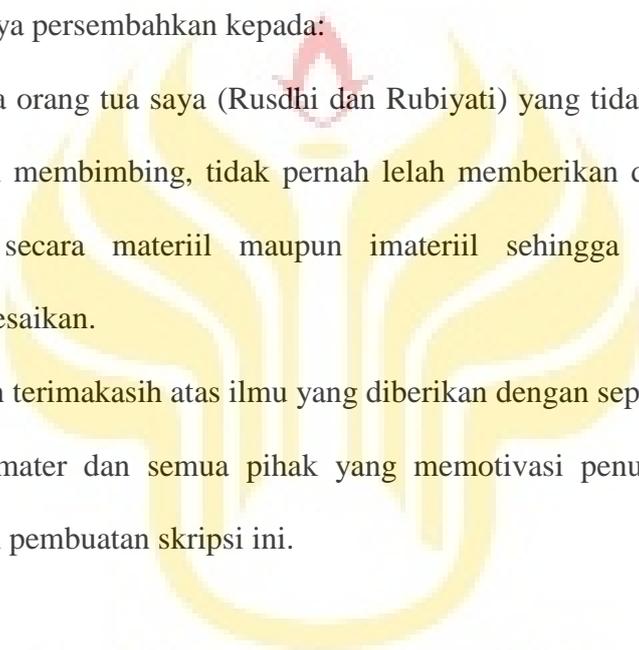
MOTTO

“Hidup ini terlalu indah untuk dikeluhan. Bersyukurlah, kamu adalah satu-satunya kamu didunia ini.”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya (Rusdhi dan Rubiyati) yang tidak pernah mengeluh dalam membimbing, tidak pernah lelah memberikan doa serta dukungan baik secara materiil maupun imateriil sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Dosen terimakasih atas ilmu yang diberikan dengan sepenuh hati.
3. Almamater dan semua pihak yang memotivasi penulis dan membantu dalam pembuatan skripsi ini.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PRAKATA

Syukur alhamdulillah saya ucapkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga skripsi dengan judul Syukur alhamdulillah saya ucapkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufik dan hidayah-Nya kepada saya, dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini dapat tersusun dengan baik tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan kali ini penulis akan menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
3. Dr. Martitah, M.Hum., Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
4. Dr. Duhita Driyah Supraptri, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang
5. Drs. Suhadi, S.H., M.Si selaku dosen pembimbing I yang atas kesediannya dan kesabarannya memberikan bimbingan, kritik dan saran.
6. Aprila Niravita, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing II yang selalu memberi saya wawasan, bimbingan, sumbangan pemikiran dan pengarahan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ilmunya yang bermanfaat bagi penulis dikemudian hari.

8. Seluruh Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan pelayanan dengan baik.
9. Biwani Kurnia W.P selaku Kepala Sub Bagian Aset Desa Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung
10. Suryanto selaku Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung
11. Siti Wijayatri selaku Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Candirototo
12. Kepala Desa dan Perangkat Desa Kecamatan Candirototo
13. Hartono Kepala Desa Bongkok Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal
14. Keluarga tercinta Bapak, Ibuk, Adikku dan saudara-saudaraku yang selalu memberikan doa dan dukungan baik moral maupun material, berkat dukungan kalian akhirnya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
15. Sahabat-sahabatku Anna Fitthria, Erdyan Nur Afiansyah, Devito Pandu terimakasih atas kebersamaan dan motivasi serta dukungannya selama ini.
16. Rekan keseharianku Nur Wahyu S.S yang selalu ada kapanpun dan dimanapun.
17. Semua teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Angkatan 2013 dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan sehingga diharapkan adanya kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya, semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan bagi perkembangan hukum di Indonesia.

ABSTRAK

Khaunnisa', Fanny. 2017. *Aspek Hukum Tanah Desa Dalam Perspektif Hukum Tanah Nasional Studi Di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung*. Skripsi Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing I: Drs. Suhadi, S.H.,M.Si. Pembimbing II: Aprila Niravita, S.H.,M.Kn.

Kata Kunci : Aspek Hukum; Pendaftaran Tanah; Tanah Desa;

Tanah desa dalam hal ini meliputi tanah kas desa dan tanah bengkok sebagai aset desa. Tanah desa masih banyak yang belum memiliki sertifikat.

Penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan diteliti yaitu: 1) Bagaimana inventarisasi tanah desa di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung? 2) Mengapa sebagian besar tanah desa di Kecamatan Candiroto belum didaftarkan? 3) Bagaimana aspek hukum atas tanah desa yang tidak memiliki sertifikat?

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, pengamatan/observasi, dan studi dokumen.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa, 1) Dalam inventarisasi tanah desa di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung, penatausahaan aset tanah desa dengan menggunakan data tahun terdahulu yang telah dimuat dalam data C desa. Diketahui prosentase keseluruhan tanah desa yang belum didaftarkan di Kecamatan Candiroto adalah 97,3%. 2) Faktor utama yang menjadi penyebab tanah desa belum didaftarkan di Kecamatan Candiroto adalah tidak adanya anggaran dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa yang secara khusus meregulasikan untuk pendaftaran tanah desa. 3) Kepastian hukum dari pendaftaran tanah desa tersebut menjadi dipertanyakan dikarenakan tidak ada aturan yang jelas dan konsisten.

Simpulan dari penelitian ini menyebutkan bahwa, 97,3% tanah desa belum terjamin kepastian hukumnya. Tanah desa berstatus Letter C, belum didaftarkan dengan alasan belum dianggarkan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
PRAKATA	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR BAGAN	xvi
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Pembatasan Masalah	8
1.4 Rumusan Masalah	8
1.5 Tujuan Penelitian	9
1.6 Manfaat Penelitian	9

1.7	Sistematika Penulisan Skripsi	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....		13
2.1	Penelitian Terdahulu	13
2.2	Landasan Teori.....	16
2.2.1	Tinjauan Umum Pertanahan.....	16
2.2.1.1	Pengertian Tanah	16
2.2.1.2	Pokok Pokok Kebijakan Bidang Pertanahan	17
2.2.2	Tanah-Tanah Aset Instansi Pemerintah	20
2.2.3	Tanah Desa	24
2.2.3.1	Tanah kas desa (Tanah Bondho Deso)	25
2.2.3.1.1	Tujuan Pengadaan Tanah Kas Desa	27
2.2.3.2	Tanah Bengkok	29
2.2.4	Pendaftaran Tanah	31
2.2.4.1	Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.....	33
2.2.5	Pencatatan Tanah Desa	37
2.2.6	Sertifikat	41
2.2.6.1	Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Teoritis	44
2.2.6.2	Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konseptual ..	46
2.2.6.3	Instrumen Pokok Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah ...	48
2.2.6.4	Fungsi Sertifikat Hak-Hak Atas Tanah	50
2.2.6.4.1	Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah	
	Dalam Hukum Agraria Nasional	52
2.2.6.5	Pengeluaran Sertifikat	56

2.2.7 Aspek Hukum Tanah Aset Daerah	57
2.2.7.1 Pengaturan Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Aset Daerah...	59
2.2.7.2 Kepastian Hukum Tanah Desa	60
2.3 Kerangka Berpikir	65
2.3.1 Keterangan Bagan	66
BAB III METODE PENELITIAN	68
3.1 Dasar Penelitian	68
3.1.1 Pendekatan Penelitian	68
3.1.2 Jenis Penelitian	69
3.1.3 Fokus Penelitian	70
3.1.4 Lokasi Penelitian	70
3.1.5 Sumber Data	71
3.1.6 Teknik Pengumpulan Data	74
3.1.7 Validitas Data	78
3.1.8 Analisa Data	80
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	83
4.1 Hasil Penelitian	83
4.1.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	83
4.1.1.1 Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung.....	83
4.1.1.2 Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung	87
4.1.1.3 Gambaran Umum Kecamatan Candiroto	93
4.1.2 Inventarisasi Tanah Desa di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung	94

4.1.3	Penyebab Sebagian Besar Tanah Desa di Kecamatan Candirototo Tidak Didaftarkan	114
4.1.4	Aspek Hukum Atas Tanah Desa Yang Tidak Memiliki Sertifikat	120
4.2	Pembahasan.....	130
4.2.1	Inventarisasi Tanah Desa di Kecamatan Candirototo Kabupaten Temanggung	126
4.2.2	Penyebab Tanah Desa di Kecamatan Candirototo Tidak Didaftarkan.....	133
4.2.3	Aspek Hukum Atas Tanah Desa Yang Tidak Memiliki Sertifikat	137
BAB V PENUTUP		147
5.1	Simpulan	144
5.2	Saran	145
DAFTAR PUSTAKA		146
LAMPIRAN		



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Inventarisasi Tanah Desa Kecamatan Candiroto	5
Tabel 4.1 Inventarisasi Tanah Desa Kecamatan Candiroto	98
Tabel 4.2 Pengelolaan Tanah Desa Candiroto	100
Tabel 4.3 Pengelolaan Tanah Desa Lempuyang	101
Tabel 4.4 Pengelolaan Tanah Desa Canggal	102
Tabel 4.5 Pengelolaan Tanah Desa Kentengsari	103
Tabel 4.6 Pengelolaan Tanah Desa Ngabeyan	104
Tabel 4.7 Pengelolaan Tanah Desa Bantir	105
Tabel 4.8 Pengelolaan Tanah Desa Karawitan	106
Tabel 4.9 Pengelolaan Tanah Desa Muntung	107
Tabel 4.10 Pengelolaan Tanah Desa Batursari	108
Tabel 4.11 Pengelolaan Tanah Desa Mento	110
Tabel 4.12 Pengelolaan Tanah Desa Muneng	111
Tabel 4.13 Pengelolaan Tanah Desa Plosogaden	111
Tabel 4.14 Pengelolaan Tanah Desa Gunung Payung	112
Tabel 4.15 Pengelolaan Tanah Desa Sidoarjo	113

DAFTAR BAGAN

	Halaman
Bagan 2.3 Kerangka Berpikir	65
Bagan 3.1 Triangulasi Data	79



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Keputusan Dosen Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 Surat Izin Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung
- Lampiran 3 Surat Izin Penelitian di Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung
- Lampiran 4 Surat Izin Penelitian di Kantor Kecamatan Candioto Kabupaten Temanggung
- Lampiran 5 Surat Izin Penelitian di Kantor Kelurahan Kecamatan Candioto
- Lampiran 8 Instrumen penelitian / wawancara dari narasumber Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung
- Lampiran 9 Instrumen penelitian / wawancara dari narasumber Pemerintah Daerah Kabupaten Temanggung
- Lampiran 10 Instrumen penelitian / wawancara dari narasumber Kantor Kecamatan Candioto Kabupaten Temanggung
- Lampiran 13 Instrumen penelitian / wawancara dari narasumber Kantor Kelurahan Kecamatan Candioto
- Lampiran 17 Berita Acara Penyusunan RKP Desa Melalui Musyawarah Desa
- Lampiran 18 Data Pemanfaatan dan Alih Fungsi Tanah Desa
- Lampiran 19 Kartu Inventaris Barang (KIB) A-Tanah
- Lampiran 20 Peraturan Desa Candioto Kecamatan Candioto
- Lampiran 21 Peta Kecamatan Candioto Kabupaten Temanggung

Lampiran 22 Gambar Penggunaan Tanah Desa Kecamatan Candioto

Lampiran 23 Gambar Letter C (Buku C)

Lampiran 24 Gambar Sertifikat Tanah Desa



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, sementara tanah yang tersedia semakin sempit karena penggunaannya untuk berbagai macam kebutuhan. Tanah juga menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Ketentuan tersebut dimaksudkan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana diamanatkan oleh pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke IV yaitu Negara memajukan kesejahteraan umum.¹

Cita-cita kepastian hukum merupakan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria dan yang dipandang membawa ketidakpastian hukum antara lain berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut hukum adat yang tidak terdaftar. Undang-Undang Pokok Agraria dalam rangka cita-cita kepastian hukum telah menentukan mengenai wajib pendaftaran terhadap hak-hak

¹ M. Arba, 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.57

tertentu atas tanah termasuk di dalamnya hak-hak atas tanah menurut hukum adat.²

Pada Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa menentukan “ 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”.

Aset desa dalam hal ini adalah tanah desa yang dikuasai oleh pemerintah desa sebagai salah satu pendapatan asli desa.³ Tanah desa dalam hal ini meliputi tanah kas desa dan tanah bengkok. Pengelolaan tanah desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tanah desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dikelola dan dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. Penyelenggaraan pemerintahan desa dan pengelolaan aset desa diharapkan dapat menumbuhkan kreativitas masyarakat dan mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa dengan memanfaatkan aset desa dan potensi yang tersedia. Merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya.⁴

²Bachtiar Effendie, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaannya*. Banjarmasin: Alumni. hal.8

³ Pasal 1 Permendagri No. 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

⁴ J.J. Sembiring, 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia. hal.2

Tanah desa lahir sejak dahulu sebagai tanah hak milik adat yang sekarang diakui menjadi tanah Negara. Tanah desa ada yang tercatat dalam letter C desa dan ada yang tidak tercatat. Jika tidak tercatat di letter C maka status tanah tersebut tidak memiliki nomer (kosongan). Jika tanah desa ada sebelum UUPA sebelum tahun 1960, dalam hal ini letter C itu lahir, maka tanah desa tersebut dikatakan tanah adat. Namun apabila tanah desa tersebut ada sesudah UUPA maka tanah tersebut merupakan tanah Negara dalam hal ini dibutuhkan karena setiap tanah harus mempunyai Letter C untuk kepentingan administrasi perpajakan. Teori tersebut dipakai Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam melakukan konversi terhadap tanah pemerintah terkhusus tanah desa. Namun tidak memungkinkan pula tanah adat merupakan tanah bekas belanda. Tanah desa diberikan status hak pakai selama dipergunakan. Karena pemerintah desa tergolong sebagai instansi pemerintah, hanya diperbolehkan memiliki status hak pakai dan hak pengelolaan. Terkhusus untuk tanah desa, hanya diberikan status hak atas tanahnya dalah hak pakai selama dipergunakan. Sebagaimana isi dari Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 :

- (1) 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 memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan : a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dipertegas pada bagian kedua Pasal VI UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi, bahwa “Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu : hak *vruchtgerbruik*, *gebruik*, *grant controleur*, *bruikleen*, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat 1, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”. Berkaitan dengan itu, aspek penguasaan tanah desa didaftarkan atas nama selaku kepala desa pemerintah desa setempat sebagai subjek pemegang hak.

Luas tanah desa di Desa Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung yang terdiri dari tanah kas desa seluas 475.143 M² dan tanah bengkok seluas 2.432.833 M² ini menuai banyak permasalahan dalam penguasaannya.

Tabel. 1.1 Inventarisasi Tanah Desa Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung

No	Desa	Jumlah		Alas Hak					
		TKD	Bengkok	Letter C			Sertifikat		
				TKD	Bengkok	Jumlah	TKD	Bengkok	Jumlah
(m ²)									
1	Candiroto	65.787	271.640	65.787	271.640	337.427	0	0	0
2	Lempuyang	40.420	169.800	40.420	169.800	210.220	0	0	0
3	Canggal	12.110	113.140	12.110	113.140	125.250	0	0	0
4	Kentengsari	11.100	436.130	11.100	436.130	447.230	0	0	0
5	Ngabeyan	19.043	74.171	19.043	74.171	93.214	0	0	0
6	Bantir	27.661	90.010	27.661	90.010	117.671	0	0	0
7	Karawitan	39.662	132.300	39.662	132.300	171.962	0	0	0
8	Muntung	135.085	228.420	105.880	228.420	334.300	29.205	0	29.205
9	Batursari	35.450	157.445	35.450	157.445	192.895	0	0	0
10	Mento	58.922	246.140	58.922	246.140	305.062	0	0	0
11	Muneng	0	141.069	0	141.159	141.069	141.069	0	0
12	Plosogaden	0	194.927	0	194.927	194.927	0	0	0
13	Gunung Payung	0	78.741	0	78.741	78.741	0	0	0
14	Sidoharjo	29.903	98.900	12.786	68.340	81.126	17.117	30.560	47.677

Sumber : Data Sekunder yang diolah

Tanah desa masih belum memiliki sertifikat untuk kepastian kepemilikan tanah aset desa tersebut. Permasalahan tanah desa meluas mulai dari batas yang tidak jelas, surat-surat tanah yang tidak ada, sampai status kepemilikan tanah desa dianggap menjadi milik pihak lain (*claim*). Seperti yang telah terjadi, di Kecamatan Candiroto tanah desa menjadi obyek sengketa, dimana kepemilikannya dianggap merupakan bagian dari penguasaan Perhutani, sedangkan pihak desa juga menganggap bahwa tanah tersebut merupakan penguasaan dari bagian tanah desa Candiroto. Kemudian perselisihan tersebut dibawa ke Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan nomor register perkara 052/PTUN.SMG. Dengan dilator belakang sengketa tersebut diharapkan pemerintah desa sadar akan tanggung jawab atas tanah desanya. Hal ini menjadi bahan kajian menarik, dimana dari suatu tanah desa yang

dahulu merupakan tanah adat kepastian hukum nya masih dipertanyakan. Pada dasarnya pihak pemerintah sudah memberikan ketentuan agar tanah desa tersebut wajib didaftarkan.

Didalam Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 5001255 perihal Petunjuk Pelaksanaan tentang Tata Cara Pengurusan Hak Dan penyelesaian Sertifikat Tanah yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah, bahwa “ Untuk selanjutnya inventarisasi tanah-tanah instansi Pemerintah tersebut perlu ditindak lanjuti dengan pemberian hak dan penerbitan sertifikat tanah yang dimaksud guna memberikan kepastian hukumnya dalam rangka tertib administrasi pertanahan. Selanjutnya dimintakan bantuan Saudara Menteri mengenai penyediaan anggaran untuk pembiayaan penyelesaian pesertifikatan tanah-tanah instansi Pemerintah tersebut ”.

Sebagaimana juga tercantum dalam Perda Kabupaten Temanggung Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Keuangan Dan Aset Desa Pasal 30 ayat (1) berisi bahwa, “Aset Desa dilengkapi dengan bukti kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib dalam rangka pengamanan”. Dari pasal-pasal tersebut dimaksudkan agar tanah desa diharapkan dapat didaftarkan hak atas tanahnya, demi kepastian hukum yang jelas terkait hak atas tanah dari tanah desa. Selain itu sebagai tertib administrasi dalam pendataan pertanahan di Kabupaten Temanggung.

Kajian mengenai aspek hukum tanah desa sangat penting, setidaknya karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi

orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah.⁵

Berdasarkan fakta dan opini yang ada diatas penulis tertarik untuk membahas dan melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **“ASPEK HUKUM TANAH DESA DALAM PERSPEKTIF HUKUM TANAH NASIONAL STUDI DI KECAMATAN CANDIROTO KABUPATEN TEMANGGUNG”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas identifikasi masalah yang ditemukan yaitu:

1. Masih banyak tanah desa yang belum didaftarkan sehingga akan mempengaruhi kepastian hukum tanah
2. Sistem Inventarisasi tanah desa yang belum maksimal
3. Bidang-bidang tanah desa tidak memiliki batas fisik secara jelas
4. Bahwa tanah desa yang belum didaftarkan akan menyebabkan banyak sengketa
5. Terdapat hambatan dalam pendaftaran tanah desa
6. Pemerintah desa masih kurang memahami pentingnya pendaftaran tanah pada tanah desa
7. Bahwa aspek hukum perlu dikaji untuk tanah desa yang tidak memiliki sertifikat

⁵ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.2

1.3. Pembatasan Masalah

Agar masalah yang penulis bahas tidak meluas sehingga dapat mengakibatkan ketidakjelasan, maka penulis akan membatasi masalah yang akan diteliti yaitu:

1. Inventarisasi tanah desa di Kecamatan Candioroto Kabupaten Temanggung
2. Faktor-faktor penyebab tanah desa yang belum didaftarkan
3. Perlunya pemahaman aspek hukum atas tanah desa yang belum memiliki sertifikat

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan yang diuraikan dalam latar belakang diatas, penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana inventarisasi tanah desa di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung?
2. Mengapa sebagian besar tanah desa di Kecamatan Candiroto belum didaftarkan?
3. Bagaimana aspek hukum atas tanah desa yang tidak memiliki sertifikat?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis berapa banyak tanah desa yang belum didaftarkan di kecamatan Candiroto
2. Untuk menemukan dan menganalisis penyebab tanah desa yang sebagian besar masih belum didaftarkan
3. Untuk mengetahui dan menganalisis aspek hukum terhadap tanah desa yang belum didaftarkan

1.6. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu:

1.6.1. Segi Teoritis

- a. Sebagai media pembelajaran metode penelitian hukum sehingga dapat menunjang kemampuan individu mahasiswa dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara
- b. Menambah pengetahuan bagi masyarakat pada umumnya dan bagi penulis khususnya terhadap tanah desa yang wajib untuk didaftarkan demi kepastian hukum di Kecamatan Candiroto
- c. Dapat dijadikan acuan atau referensi untuk penelitian berikutnya

1.6.2. Segi Praktis

- a. Hasil penelitian ini bisa diharapkan menjadi sumber informasi bagi instansi pemerintahan seperti Badan Pertanahan Nasional dan

- dapat digunakan sebagai referensi bagi mahasiswa yang sedang menghadapi permasalahan yang sama
- b. Dapat diketahui apa penyebab dari tanah desa yang sebagian besar belum didaftarkan
 - c. Dapat ditemukan perlindungan hukum yang tepat untuk tanah desa yang belum didaftarkan

1.7. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai penelitian yang akan dilakukan oleh penulis, perlu mengetahui pembagian sistematika penulisan skripsi ini. Secara garis besar sistematika skripsi ini dibagi menjadi tiga bagian. Adapun sistematikanya adalah:

1.7.1 Bagian Awal Skripsi

Bagian awal skripsi terdiri atas sampul, lembar berlogo Universitas Negeri Semarang bergaris tengah 13 cm, lembar judul, lembar pengesahan, lembar pernyataan, lembar motto dan persembahan, kata pengantar, lembar abstrak, daftar isi, daftar singkatan dan tanda teknis, daftar tabel, daftar gambar, dan daftar lampiran.

1.7.2. Bagian Pokok Skripsi

Bagian pokok terdiri atas bab pendahuluan, teori yang digunakan untuk landasan penelitian, metode penelitian, hasil penelitian, dan penutup.

Bab I Pendahuluan

Bagian ini adalah bab pertama skripsi yang mengantarkan pembaca untuk mengetahui apa yang diteliti, mengapa dan untuk apa penelitian dilakukan. Oleh karena itu, bab pendahuluan memuat uraian tentang (1) latar belakang, (2) rumusan masalah, (3) tujuan penelitian, (4) manfaat penelitian, (5) penegasan istilah, (6) sistematika penulisan skripsi.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini berisi tentang landasan teori yang berhubungan dengan aspek hukum tanah desa perihal pendaftarannya dalam perspektif hukum tanah nasional.

Bab III Metode Penelitian

Bab ini berisi tentang dasar penelitian, jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi penelitian, sumber data primer dan sekunder, metode pengumpulan data, keabsahan data, analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan membahas mengenai aspek hukum tanah desa dalam perspektif hukum tanah nasional.

Bab V Penutup

Pada bab ini berisi simpulan dari berbagai pembahasan dan hasil penelitian yang telah dilakukan serta pada bab ini juga memuat saran untuk menyempurnakan hasil penelitian yang ada dilapangan.

1.7.3. Bagian Akhir

Bagian akhir terdiri atas daftar pustaka dan lampiran-lampiran untuk melengkapi penulisan skripsi ini. Daftar pustaka memaparkan tentang daftar buku dan literature yang digunakan dan berkaitan dengan penelitian. Lampiran berisi tentang kelengkapan skripsi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian terdahulu

Pustaka yang mendasari penelitian ini yaitu hasil-hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian ini. Penelitian yang berkaitan dengan skripsi yang akan ditulis oleh penulis yaitu artikel ilmiah Jurnal Hukum dengan judul “Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat”, oleh Anna Maria Fernandez, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2014, Dalam jurnal ini membahas mengenai konflik sengketa tanah antara Desa Narasaosina dengan Desa Lewobunga Kecamatan Adonara Timur Kabupaten Flores Timur yang saling mengklaim tanah lalu muncullah keinginan untuk mendaftarkan tanah secara sporadik, namun terjadi hambatan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik bagi masyarakat desa Narasaosina. Setelah dilakukan penelitian secara empiris, diketahui beberapa hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mengatasi hambatan tersebut yakni dengan melaksanakan penyuluhan dan sosialisasi.

Selanjutnya artikel ilmiah dari jurnal hukum dengan judul “Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan Ptun Nomor 24/G/Tun/2000/Ptun.Smg), oleh Yuyun Mintaraningrum, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015. Dalam Jurnal

ini membahas Terjadinya sertifikat ganda dalam putusan PTUN No.24/G/TUN/2000/PTUN yang disebabkan oleh bidang tanah di Desa Cemani, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo yang awalnya adalah tanah kas desa lalu ditukar gulingkan. Setelah dilakukan penelitian secara empiris ditemukan hasil bahwa penyebab dari sertifikat ganda itu sendiri adalah tidak dilakukan pemetaan oleh pihak Kantor Pertanahan. Data fisik suatu tanah sangat penting. Penyelesaiannya yang tepat adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan berdasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara dan disertai permohonan pembatalan di Kantor Pertanahan sehingga dapat menjamin kepastian hukum.

Selanjutnya artikel ilmiah dari unnes law journal dengan judul “Pengelolaan Administrasi Tanah Aset Pemerintah Guna Mendapatkan Kepastian Hukum”, oleh Dian Agustina Wulandari, Universitas Negeri Semarang, Vol. 4 Juni 2015. Dalam jurnal ini membahas mengenai implementasi pengelolaan administrasi tanah aset pemerintah Kabupaten Pemalang di dalam prakteknya yaitu melakukan pencatatan semua aset tanah yang dimiliki, hambatan yang dihadapi oleh Pemerintah Kabupaten Pemalang dalam pengelolaan administrasi tanah miliknya yaitu anggaran terbatas, solusi yang ditempuh untuk mengatasi permasalahan pengelolaan administrasi tanah aset Pemerintah Kabupaten Pemalang yaitu lebih dilakukan ekstensifikasi dalam inventaris aset khususnya dalam bidang pertanahan yaitu penyertifikatan tanah agar semua aset Pemerintah daerah Kabupaten Pemalang mendapatkan kepastian hukum. Terkait tanah aset pemerintah khususnya di Kabupaten Pemalang banyak yang belum bersertifikat.

Selanjutnya artikel ilmiah dari jurnal hukum dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Eksistensi Penguasaan Hak Atas Tanah Ulayat Oleh Komunitas Adat Cek Bocek Salesek Reen Surri (Suku Berco) Studi Di Kabupaten Sumbawa” ditulis oleh Muhammad Imran Rosiawan, Iwan Permadi, dan Rachmad Safa’at, Fakultas Hukum Unniversitas Brawijaya Malang. Dalam jurnal ini membahas adat Cek Bocek Salesek Reen Surri (Suku Berco) yang berdiam di desa Lawin Kecamatan Ropang Kabupaten Sumbawa mempunyai tanah berupa tanah ulayat yang dikelola secara turun menurun. Namun kemudian penguasaan tanah tersebut jatuh pada PT. Newmount Nusatenggara. Pemerintah daerah tidak memperhatikan eksistensi penguasaan tanah ulayat oleh komunitas adat Cek Bocek Salesek Reen Surri (Suku Berco). Perlindungan hukum bagi pemegang hak adat atas tanah ulayat dalam ketentuan Pasal 18 ayat (2) UUD diabaikan. Cek Bocek Salesek Reen Surri (Suku Berco) hanya diakui sebagai komunitas adat bukan masyarakat adat.

Penelitian yang berkaitan dengan skripsi yang akan ditulis oleh penulis yaitu skripsi dengan judul “Kesadaran Masyarakat Dalam Pensertifikatan Tanah (Studi Kasus di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus)”, ditulis oleh Arief Hidayat, Fakultas Hukum Unnes, 2009. Dalam skripsi ini membahas sengketa tanah di Kecamatan Gebog Kabupaten Kudus yang disebabkan oleh masih banyak tanah yang belum disertifikatkan. Dari sengketa tersebut peneliti menemukan hasil dari penelitiannya bahwa terdapat faktor-faktor penyebab tanah tersebut tidak didaftarkan.

Selanjutnya skripsi dengan judul “Status Hak Atas Tanah Kas Desa di Desa Pondokrejo, Kecamatan Tempurejo, Kabupaten Jember”, ditulis oleh Ersya Putri Ardi Oktavia, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2016. Dalam skripsi ini membahas Sengketa tanah di desa Pondokrejo, dimana tanah kas desa yang diakui berasal dari tanah adat, diklaim oleh pihak perhutani bahwa tanah tersebut milik Negara. Sehingga status hukum tanah kas desa tersebut dipertanyakan. Hasil penelitian dari peneliti bahwa status tanah dari tanah kas desa di desa Pondokrejo berada dalam penguasaan Perhutani. Karena pihak pemerintah desa Pondokrejo tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, hanya berupa bukti pembayaran pajak. Akibat hukum adanya sengketa tersebut membenarkan pelepasan hak atas tanah desa di desa Pondokrejo.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Tinjauan Umum Pertanahan

2.2.1.1. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut, “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal di atas ialah permukaan bumi. Maka permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Menurut Budi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut *asas accessie* atau asas “pelekatan”. Makna asas pelekatan, yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571)⁶

2.2.1.2. Pokok Pokok Kebijakan Bidang Pertanahan

Landasan konstitusional kebijakan pembangunan bidang pertanahan pada intinya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 yang berisi, “Bumi dan air serta kekayaan alam yang

⁶ Supriadi, 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika. hal.3

terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat”.

Dasar kebijaksanaan bidang pertanahan tersebut adalah sebagai berikut:⁷

a. Wawasan Nusantara

Bahwa seluruh bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia adalah kekayaan alam milik seluruh bangsa Indonesia, bersifat abadi sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. (Pasal 1,4,16 dan 20 UUPA)

b. Hak Menguasai Negara

Hak menguasai seluruh rakyat atau bangsa Indonesia memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia pada tingkatan tertinggi:

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan dan penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. (Pasal 2UUPA)

⁷ Aji Ali Chomzah, 2003. *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*. Jakarta : Prestasi Pustaka. hal.13-15

c. Pengakuan Hak Terhadap Hak Ulayat

Dilakukan sepanjang menurut kenyataan masih ada, serta sesuai dengan kepentingan nasional Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dan tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. (Pasal 3UUPA)

d. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social (Pasal 6 jo. Pasal 15 dan 18UUPA)

e. Azas Kebangsaan

Bahwa hak milik hak atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, sedangkan bagi orang asing dapat diberikan hak tertentu atas tanah yang terbatasjangka waktu dan luasnya (Pasal 9, 17 dan 12 ayat 1 dan 2, Pasal26 ayat 2, Pasal 28, 35 dan 41 UUPA)

f. Persamaan Warga Negara Asas Tanah

Bahwa Warga Negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak dan manfaat atas tanah (Pasal 9 ayat 2, Pasal 11 ayat 1, Pasal 12 ayat 1, Pasal 13 ayat 2 dan 3, Pasal 26 ayat 1 UUPA)

g. Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah

Bahwa setiap orang, Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah, wajib memanfaatkan tanah tersebut serta menciptakan rasa keadilan sesuai dengan ketentuan

peraturan-peraturan perundangan-undangan yang berlaku (Pasal 15 UUPA)

h. Penatagunaan Tanah

Dilakukan agar tanah dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dapat memberikan manfaat yang sebesar besarnya bagi Negara dan rakyat (Pasal 14 dan 15 UUPA)

Tujuan pembangunan bidang pertanahan adalah menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dalam rangka mencapai tujuan nasional yaitu mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materil dan sepirituil berdasarkan pancasila.

2.2.2. Tanah-Tanah Aset Instansi Pemerintah

Pada dasarnya, yang dimaksud dengan instansi pemerintah adalah:

- d. Lembaga Tertinggi atau Tinggi Negara
- e. Departemen
- f. Lembaga Pemerintah Non Departemen
- g. Bank-Bank Pemerintah
- h. Badan Usaha Milik Negara
- i. Pemerintah Negara
- j. Bank Milik Daerah
- k. Badan Usaha Milik Daerah

Tanah-tanah yang dikuasai oleh dan menjadi asset instansi pemerintah berasal dari:⁸

a. Tanah Negara

Mulai sejak jaman hindia belanda sampai berlakunya PP nomor 8 tahun 1953 dinyatakan bahwa tanah berstatus dalam penguasaan (*In beheer*), sebagai aset instansi pemerintah yang bersangkutan setelah berlakunya PP nomor 8 tahun 1953, tanah Negara menjadi aset suatu pemerintah berdasarkan surat putusan pemberian hak oleh menteri dalam negeri.

b. Penguasaan tanah-tanah perusahaan milik belanda berdasarkan Undang-Undang nomor 86 tahun 1958, tentang nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik belanda dan penguasaannya.

c. Tanah Milik Rakyat

Macam-macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh instansi pemerintah:⁹

a. Hak milik dapat dipunyai oleh Bank Milik Negara

b. Hak guna usaha dapat dipunyai oleh Badan Usaha Milik Negara dibidang perusahaan, pertanian, perikanan, peternakan.

c. Hak guna bangunan dapat dipunyai oleh Badan Usaha Milik Negara.

⁸ Aji Ali Chomzah, 2003. *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*. Jakarta : Prestasi Pustaka. Hal.89-90

⁹ Aji Ali Chomzah, 2003. *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*. Jakarta : Prestasi Pustaka. hal. 91

- d. Hak pakai untuk kepentingan instansi pemerintah yang berlaku selama dipergunakan.

Dapat dipergunakan oleh lembaga tertinggi atau tinggi Negara, departemen dan lembaga pemerintahan non departemen sedangkan hak pakai dengan jangka waktu tertentu dapat dipunyai oleh Badan Usaha Milik Negara atau Daerah.

Perihal ketentuan Hak Pakai diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Sebagaimana isi dari pasal 41,

(1) 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 memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

(2) Hak pakai dapat diberikan : a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu; b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

(3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Sebagaimana Bagian Kedua Pasal VI UUPA, "Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu : hak *vruchtgerbruik*, *gebruik*, *grant controleur*, *bruikleen*, *ganggam bauntuik*, *anggaduh*, *bengkok*, *lungguh*, *pituwas*, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak

mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat 1 UUPA, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

- e. Hak pengelolaan dapat diberikan oleh instansi pemerintah apabila tanah itu selain dimaksudkan untuk dipergunakan bagi kepentingan instansi yang bersangkutan, juga ada bagian-bagian tanah yang dapat diberikan dengan sesuatu hak yang lebih rendah kepada pihak ketiga seperti: Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, dll.

Hak pengelolaan dapat dipunyai oleh departemen atau lembaga pemerintah non departemen atau badan Negara lainnya, sesuai dengan tugas dan fungsinya badan usaha milik Negara, pemerintah provinsi di kabupaten atau kota madya serta Badan Usaha Milik Daerah.

Pengelolaan Aset Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset desa.¹⁰

¹⁰ Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

2.2.3. Tanah Desa

Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.¹¹

Jenis aset desa terdiri atas:

1. Kekayaan asli desa;
2. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
3. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
4. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksana dari perjanjian/kontrak dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang;
5. Hasil kerja sama desa; dan
6. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Kekayaan asli desa terdiri atas:

- a. tanah kas desa;
- b. pasar desa;
- c. pasar hewan;
- d. tambatan perahu;
- e. bangunan desa;
- f. pelelangan ikan yang dikelola oleh desa;
- g. pelelangan hasil pertanian;

¹¹ Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

- h. hutan milik desa;
- i. mata air milik desa;
- j. pemandian umum; dan
- k. lain-lain kekayaan asli desa

Sebagaimana juga tercantum pada Bagian Kedua Pasal VI UUPA tentang konversi tanah desa, bahwa tanah desa terdiri dari; hak *vruchtgerbruik*, *gebruik*, *grant controleur*, *bruikleen*, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria,

2.2.3.1. Tanah kas desa (Tanah Bondho Deso)

Tanah Bondo Deso (Tanah Kas Desa) adalah tanah hak milik yang dipunyai desa atau sekelompok masyarakat, penggunaannya dapat bersama-sama atau bergiliran. Adapun hasilnya untuk kepentingan bersama, missal untuk biaya pembangunan balai desa, masjid, pasar desa, dan sebagainya.¹²

Pengertian tanah kas desa di atas hampir sama dengan yang dikemukakan R.M. Soedikno dalam memberikan pengertian tanah bengkok sebagai berikut “Tanah bengkok merupakan hak milik yang diberikan oleh pemerintah kepada desa untuk dipergunakan sebagai tanah jabatan”.¹³

Sebagaimana tercantum dalam Peraturan Desa Candiroto Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2008 Pasal 1 butir 14 bahwa tanah kas desa adalah kekayaan desa Candiroto yang terdiri dari

¹² Supriadi. *Op.cit.*, hal.37

¹³ Merry Yono, 1995. *Eksistensi Tanah bengkok Dalam Hubungan Hukum Keperdataan Adat di Kabupaten Dati II Sokoharjo*, Program Pascasarjana USU, Medan. hal.11-12

tanah bondho desa dan tanah bengkok. Tanah tersebut dilarang untuk dilimpahkan kepada pihak lain atau dialih fungsikan, kecuali diperlukan untuk kepentingan pembangunan dengan mempertimbangkan kepentingan masyarakat desa setempat dan sekitarnya yang ditetapkan dengan peraturan desa. (Pasal 4)

Sebenarnya pengertian tanah kas desa yang dikemukakan. sebelumnya kurang tepat, oleh karena semenjak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, desa yang merupakan bagian integral dari Negara Republik Indonesia tidak mengenal lagi istilah hak milik sebagai konsekuensi dihapusannya asas domein Negara. Dihapusnya asas domein Negara dalam hukum agraria, maka dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tidak dikenal lagi Negara sebagai pemilik, melainkan dikenal hak menguasai dari negara.

Bertitik tolak dari uraian di atas menurut peneliti pengertian tanah kas desa lebih tepat pengertiannya sebagai berikut “Tanah kas desa adalah tanah-tanah yang dikuasai desa baik yang berasal dari pemerintah tingkat atasnya maupun yang diperoleh melalui swadaya masyarakat desa untuk dikelola yang hasilnya merupakan sumber pendapatan asli desa dan dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan desa”.

Kemudian apabila dilihat dari fungsinya tanah kas desa berbeda dengan Tanah bengkok. Tanah kas desa berfungsi sebagai sumber pendapatan desa untuk menyelenggarakan pemerintahan desa, sedangkan

tanah bengkok atau hak keuntungan jabatan berfungsi sebagai tanah jabatan yang hasilnya diperuntukkan bagi kepala desa dan perangkat desanya.

Tanah kas desa dan tanah-tanah yang sejenis yang merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan Hak Pakai *publikrechtelijk*, yaitu hanya ada *right to use* tetapi tidak ada *right of disposal* yaitu tidak boleh dijual atau dijadikan agunan hutang.¹⁴

2.2.3.1.1. Tujuan Pengadaan Tanah kas desa

Adapun tujuan pengadaan tanah kas desa adalah sebagai berikut :

1. Tanah kas desa dapat memberikan sumber pendapatan dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa. Hal ini menunjukkan, bahwa dengan adanya tanah kas desa yang mempunyai hasil yang cukup baik, maka diharapkan dari hasil tanah kas desa tersebut dapat dipergunakan untuk membiayai segala urusan Pemerintahan Desa, terutama pembiayaan urusan administrasi pemerintah desa tersebut akan dapat memberikan ketertiban dan keberhasilan dalam pemerintahan desa, dan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat. Disamping itu dari hasil tanah kas desa diharapkan dapat membiayai pembangunan desa.
2. Mendorong, menggerakkan dan meningkatkan swadaya gotong royong masyarakat dalam pembangunan desa, karena dengan adanya tanah kas desa diharapkan kepada masyarakat desa untuk

¹⁴ A.P. Parlindungan, 1993. *Komentar atas UUPA*. Bandung: Mandar Maju. hal.215

menyumbangkan tenaga dan pikirannya dalam usaha melaksanakan pembangunan yang ada di desanya. Gotong royong tersebut dapat berupa kerja sama dalam mengerjakan tanah kas desa, maupun bergotong royong untuk pembangunan desanya.

3. Adanya penghasilan yang cukup bagi aparat Pemerintahan Desa tersebut diharapkan akan meningkat prestasi kerja dalam rangka mewujudkan suatu Pemerintahan Desa yang berdayaguna dan berhasilguna.
4. Selain tujuan di atas adanya tanah kas desa diharapkan anggota masyarakat desa dapat mengambil contoh tentang cara-cara yang baik dalam pengolahan lahan pertanian atau perkebunan, karena untuk tanah kas desa selain dipimpin oleh, Kepala Desa yang dibantu oleh Petugas Teknis Lapangan yang terdiri dari Menteri Pertanian/Perkebunan Kecamatan dan atau Petugas Penyuluh Lapangan (PPL).

Dengan adanya bimbingan dari Petugas Teknis Lapangan tersebut, masyarakat akan dapat mengambil pengetahuan di bidang pertanian dan perkebunan tentang pengolahan lahan pertanian atau perkebunan yang baik dan pada akhirnya akan diterapkan oleh anggota masyarakat untuk lahan pertanian atau perkebunannya yang pada gilirannya dapat pula meningkatkan penghasilannya.

2.2.3.2. Tanah bengkok

Dalam kenyataannya hampir semua desa atau istilah yang mirip dengan perkataan desa yang terdapat di seantero Indonesia mempunyai atau memiliki tanah yang merupakan tanah kas desa. Namun demikian, di Jawa hampir dipastikan setiap desa memiliki tanah, yang lazim disebut “tanah bengkok”. Tanah bengkok adalah tanah desa yang diberikan kepada pejabat-pejabat desa sebagai imbalan atas tugas-tugas dan tanggung jawabnya sebagai pamong desa.¹⁵

Demikian juga tanah bengkok adalah gaji pegawai yang berupa tanah pegawai yang dimaksud adalah perangkat desa, misalnya Kepala Desa, Sekretaris Desa (carik), dan Kepala-Kepala Bagian. Mengenai besar kecilnya tanah bengkok ditentukan oleh : a) kepadatan penduduknya, b) luas wilayah, c) kesuburan tanah, d) jenis jabatan yang dipangkunya. Hak yang ada disini adalah hak menikmati artinya perangkat desa tersebut hanya berhak menikmati hasil dari tanah bengkok tersebut selama menjadi perangkat desa, apabila sudah selesai tugasnya maka tanah kembali kepada Negara dan akan dinikmati oleh penggantinya. Jadi, tidak boleh perangkat desa menjual tanah bengkoknya.¹⁶

Tanah bengkok atau hak keuntungan jabatan menurut Iman Sudiyat, hak keuntungan jabatan ialah hak seorang pamong desa atas tanah jabatan

¹⁵ Merry Yono. *Op.cit.*, hal.12

¹⁶ Supriadi. *Op.cit.*,hal.38

yang ditunjuk untuknya dan yang berarti bahwa ia boleh menikmati hasil dari tanah itu selama ia memegang jabatan.¹⁷

Disamping itu perlu diketahui, bahwa Tanah bengkok tersebut menurut Bagian Kedua Pasal VI Ketentuan Konversi UUPA ditentukan sebagai berikut, “Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu: hak *vruchtgebruik*, *gebruik*, *grant controleur*, *bruikleen*, ganggam bauntuik, anggadah, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat 1 yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

Dari ketentuan konversi di atas jelaslah bahwa tanah bengkok dikonversi menjadi hak pakai. Tentunya hak pakai khusus artinya hak pakai yang hanya ada *right to use* dan tidak ada *right of disposal*.

Sehubungan dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomer 47 Tahun 2015, tanah bengkok tersebut telah diubah fungsinya dari tanah yang hasilnya diperuntukkan menjadi sumber pendapatan desa, sebagaimana

¹⁷ Merry Yono. *Loc.cit.*,

yang ditentukan oleh Pasal 100 Peraturan Pemerintah Nomer 47 Tahun 2015 bahwa;

“(1) Pengelolaan kekayaan milik Desa bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat Desa dan meningkatkan pendapatan Desa.
(2) Pengelolaan kekayaan milik Desa diatur dengan peraturan Desa dengan berpedoman pada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri”.

2.2.4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat 1 peraturan pemerintah ini mendefisikan pendaftaran tanah sebagai berikut,

“pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaniya”.

Dari definisi itu disimpulkan bahwa pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah agar tidak terjadi kekacauan dalam hal penguasaan hak atas tanah.¹⁸

Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Begitu pentingnya persoalan

¹⁸J.J. Sembiring, 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia. hal.22

pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.¹⁹ Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 19 UUPA dinyatakan sebagai berikut.

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka

¹⁹ Supriadi. Op.cit.,hal.152

menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan oleh si pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap kali ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah tanah.²⁰

2.2.4.1. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.²¹

1) Asas sederhana

Ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya dapat dengan mudah dipahami.

²⁰ Bachtiar Effendi, 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaanya*. Banjarmasin: Alumni. hal.15

²¹ Supriadi. Op.cit.,hal.164

2) Asas aman

Pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat untuk memberikan jaminan kepastian hukum.

3) Asas terjangkau

Memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4) Asas mutakhir

Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir maka perlu di ikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan perubahan sesuai keadaan nyata.

5) Asas terbuka

Memberikan informasi kepada masyarakat agar dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar.

Dari penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fungsi ganda yakni memberikan kemudahan bagi mereka yang akan mendaftarkan tanahnya berdasarkan asas sederhana dan asas terjangkau serta memberikan kemudahan informasi bagi mereka yang ingin mengetahui mengenai pendaftaran tanah.

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam pendaftaran tanah, maka tujuan yang ingin dicapai dari adanya pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan pendaftaran tanah bertujuan:

a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 di atas A.P. Parlindungan mengatakan bahwa:

(a) Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum; (b) di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada; (c) sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.

Di Inggris pendaftaran tanah sebagaimana yang dikutip oleh A.P. Parlindungan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang dirumuskan oleh *Judicial Committee of the Privacy Council* sebagai berikut.

To save person dealing with registered land from the trouble and expense of going behind the Register in order to investigate the history of their author's title and to satisfy themselves of its validity.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya. Oleh karena itu, tindakan perlindungan akibat adanya pendaftaran tanah di Inggris dinyatakan lebih lanjut.²²

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi ;²³

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian hukum mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. (kepastian mengenai obyek hak atas tanah)

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah ditemui beberapa hambatan-hambatan yang antara lain berupa adanya suatu anggapan masyarakat bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah hanya mempersulit mereka, biaya mahal, prosedurnya berbelit-belit, dan mereka takut jika tanahnya

²² Supriadi, *Op.cit.*,hal.165

²³ Bachtiar Effendie, *Op.cit.*,hal.20-21

diukur/dipetakan oleh petugas agraria karena nantinya tanah tersebut akan diambil oleh Pemerintah untuk kepentingan umum.²⁴

Anggapan demikian ini harus dihilangkan karena merupakan salah satu faktor penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah dengan cara memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat berkenaan dengan pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah.

2.2.5. Pencatatan Tanah Desa

Pada Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomer 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, menentukan sebagai berikut :

- (1) Aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.
- (2) Aset desa berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.
- (3) Aset desa dapat diasuransikan sesuai kemampuan keuangan desa dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah desa.
- (5) Aset desa dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.

Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan meliputi pembukuan, inventarisasi dan pelaporan aset desa sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan aset desa. Kodefikasi adalah pemberian kode barang pada aset desa dalam rangka pengamanan dan kepastian status kepemilikan.²⁵

²⁴ Bachtiar Effendie, 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaanya*. Banjarmasin: Alumni. Hal.55

²⁵ Pasal 1 Permendagri Nomer 1 Tahun 2016

Dalam Perda Kabupaten Temanggung Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Keuangan Dan Aset Desa Pasal 30 ayat (1) berisi bahwa, “Aset Desa dilengkapi dengan bukti kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib dalam rangka pengamanan”. Ditatausahakan berarti dicatat (didaftarkan) oleh pegawai yang berwenang terkait kepemilikan tanah desa. Dengan adanya perda tersebut, tiap-tiap tanah desa wajib dicatat oleh Kantor Pertanahan sebagai tertib administrasi.

Pendaftaran tanah dilakukan desa demi desa dapat dilaksanakan atau dikatakan secara lengkap apabila ditetapkan oleh Menteri Agraria. Di daerah-daerah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, semua daerah diukur desa demi desa, kemudian apabila suatu desa oleh Menteri Agraria dinyatakan sudah saatnya diselenggarakan pendaftaran tanah secara lengkap, maka sebelum adanya penetapan tersebut Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah terlebih dahulu menetapkan daerah tersebut sebagai daerah persiapan. Apabila suatu daerah dinyatakan sebagai daerah persiapan, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah melaksanakan :

1. Pengukuran titik dasar daerah persiapan.
2. Pembuatan peta titik dasar.
3. Pembagian daerah persiapan dalam lembar-lembar, kemudian melakukan pengukuran dan pembuatan peta situasi.

Setelah peta situasi dari daerah persiapan dibuat, maka Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah mengusulkan kepada Menteri supaya daerah tersebut dinyatakan sebagai daerah yang pendaftaran tanahnya dapat

diselenggarakan secara lengkap. Pembuatan peta situasi oleh Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah menetapkan batas waktu untuk melaksanakan penyelidikan dan penetapan batas-batas semua bidang tanah yang kemudian akan dibuat peta pendaftarannya. Jika penyelidikan penetapan batas-batas tersebut tidak selesai dalam jangka waktu yang ditentukan, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tetap akan membuat peta pendaftaran tanah dalam daerah tersebut. Setelah semua daerah, selesai dipeta yang dibuat lembar demi lembar, maka peta pendaftaran desa itu disahkan.

Kemudian, apabila semua peta pendaftaran dari suatu desa disahkan, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah yang belum dipeta dalam peta pendaftaran, maka untuk keperluan pendaftarannya haknya dilakukanlah pemetaan bidang tanah demi bidang tanah dengan ketentuan penyelidikan riwayat dan penetapan batas-batasnya tetap dilakukan oleh Panitia. Panitia itu terdiri dari seorang pegawai Kantor Pendaftaran Tanah sebagai Ketua dan dua orang aparatur pemerintah desa sebagai anggota, jika dipandang perlu panitia dapat ditambah dengan pejabat Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Sebelum diadakan pengukuran, terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya. Hasil penyelidikan riwayat bidang tanah dan penunjukan batas-batas yang bersangkutan ditulis dalam daftar isian yang bentuknya telah ditetapkan oleh Pendaftaran Tanah dan ditandatangani oleh panitia serta para pemegang haknya. Pengukuran seperti itu akan menghasilkan peta pendaftaran yang memperlihatkan dengan jelas hak atas tanah dalam

desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak. Setelah peta pendaftaran tanah dan daftar isian dibuat kemudian ditempatkan di Kantor Kepala Desa selama tiga bulan, apabila selama 3 bulan tidak ada yang mengajukan keberatan, maka peta pendaftaran dan daftar isian itu disahkan oleh panitia. Sebaliknya, apabila dalam waktu 3 bulan tersebut ada yang mengajukan keberatan mengenai penetapan batas-batas dan isi daftar dan panitia menganggap keberatan tersebut beralasan, maka panitia akan mengadakan perubahan dalam peta ataupun daftar isian yang bersangkutan. Setelah ada pengesahan dari panitia, maka tiap-tiap tanah yang batas-batas maupun yang berhak atasnya telah ditetapkan haknya, kemudian dibukukan dalam Daftar Buku Tanah. Tiap-tiap hak yang dibukukan itu dibuat salinan buku tanahnya, demikian pula setiap surat ukur dibuat rangkap dua. Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit bersama sampul yang telah ditetapkan, inilah yang dinamakan Sertifikat Hak Atas Tanah yang diberikan pada yang berhak.

Selain pendaftaran di desa lengkap dapat pula dilakukan pendaftaran tanah di luar desa lengkap yang dilakukan pengukuran secara partial, akan tetapi tetap harus memenuhi syarat administrasi, yuridis dan teknis, yakni adanya suatu titik untuk menelusuri daerah tersebut dan titik utama itu berupa tugu permanen. Adapun sertifikat yang diterbitkan adalah Sertifikat Sementara yang dilampiri dengan Gambar Situasi (GS).

2.2.6. Sertifikat

Di Indonesia, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Asas publikasi negatif tersebut telah dijadikan Yuridprudensi. Yakni putusan Mahkamah Agung No. 459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, “bahwa Mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain. Ini berarti, apabila sertifikat tanah diperoleh secara tidak sah atau melanggar hukum, maka tidak mempunyai kekuatan hukum”.²⁶

Berbeda dengan *system Torrens*, Negara menjamin sepenuhnya pendaftaran dan penerbitan sertifikat, meniadakan adanya unsur pemalsuan, mewajibkan Negara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah yang menderita kerugian atau kerusakan atas kesalahan pendaftaran tanah sebagai akibat adanya penipuan, kecurangan atau pemalsuan tanda tangan. Oleh karena itu, keakuratan pendaftaran tanah didasarkan pada *survey* tanah para pemohon yang mendaftarkan tanah. Jika dalam pendaftaran terdapat klaim

²⁶ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.4

yang wajar dan pantas tidak bisa didaftarkan. Jika tanah telah didaftarkan, maka telah dijamin pemilikannya oleh Negara, dan haknya tidak dapat dibatalkan karena dijamin oleh undang-undang.²⁷

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 UUPA ayat 1 dan 2, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.²⁸

Secara fisik sertifikat hak atas tanah terdiri ;

- a. Sampul luar
- b. Sampul dalam
- c. Buku tanah
- d. Surat ukur

Apa-apa yang dibuktikan oleh sertifikat hak atas tanah;²⁹

1. Jenis hak atas tanah

Dari sertifikat diketahui apa status tanah. Sertifikat dikeluarkan hanya untuk tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai (Atas Tanah Negara), dan Hak Pengelolaan. Perlu pula dipastikan hak tersebut dikonversi menjadi hak apa ataupun terjadi perubahan status.³⁰

²⁷ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.4

²⁸ Bachtiar Effendie, *Op.cit.*, hal.72

²⁹ Effendie Perangin, 1992. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali. Hal.4-6

³⁰ *Ibid.* Hal.12-13

2. Pemegang hak

Terkait apakah pemegang memenuhi syarat, apakah ada pemindahan hak, apakah ada perubahan status kewarganegaraan.³¹ Kalau pemegang hak berganti, maka nama dicoret.

3. Keterangan fisik tentang tanah

Berisi keterangan fisik meliputi; luas panjang lebar tanah, bentuk fisik tanah, letak dan batas-batas tanah, serta bangunan-bangunan yang ada diatas tanah.

4. Beban diatas tanah

Dari sertifikat dapat diketahui ada atau tidak beban diatas tanah itu, hak hipotek, hak sewa atau hak guna bangunan.

5. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah

Tentang terjadi atau tidaknya peristiwa jual beli atau adanya penyitaan ataupun penghapusan.

Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagai mana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti outentik dari sipemegang, sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.³²

³¹ Effendie Perangin, 1992. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Rajawali hal.13-14

³² J.J. Sembiring, *Op.cit.*, hal.43

2.2.6.1. *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Teoritis*

Dilihat dari teori hukum, maka aturan-aturan hukum dan keputusan yang telah ditetapkan oleh pemerintah belum memenuhi konsepsi aturan-aturan hukum dan keputusan, sehingga hukum terutama dalam Bidang Pengaturan Pemilikan dan Penguasaan Tanah dirasakan belum memenuhi tuntutan dari masyarakat yang hidup pada era reformasi ini. Dengan demikian, melihat konsep budaya hukum antara aparaturnya atau pemerintah dengan masyarakat dalam rangka pengadaan tanah belum ada persepsi yang sama.³³

Teori hukum merefleksikan perjuangan hukum berada di antara tradisi dan kemajuan, stabilitas dan perubahan, kepastian dan keleluasaan. Pada umumnya teori-teori hukum dan para ahli hukum cenderung untuk lebih menekannya pada stabilitas daripada perubahan.

Pada tatanan ini jelas terlihat bahwa hukum yang mengatur pengadaan tanah mengabaikan rasa keadilan. Menandai fenomena tersebut dari segi ilmu hukum dapat dikatakan bahwa tuntutan sosial yang dianggap pantas terisolasi oleh kekuasaan. Idealnya kepastian hukum secara fungsional merespons gagasan social yang memiliki muatan keadilan, padahal hukum masyarakat satu instrumen keadilan. Kemudian keputusan-keputusan yang diambil harus dapat dipertanggung jawabkan terhadap suara hati.

³³ Adrian Sutedi, *Op.cit.*,hal.20

Sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilikan tanah. Mengikat disini adalah mewajibkan pejabat Badan Pertanahan Nasional. Apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan menerbitkan sertifikat, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerintahkan dan mewajibkan pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut untuk memperbaikinya.³⁴

Kepastian hukum tersebut sejalan dengan pendapat Jan Michiel Otto yang mengemukakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukumnya harus memenuhi syarat-syarat,³⁵ yaitu :

- 1) Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten;
- 2) Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
- 3) Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut;
- 4) Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum;
- 5) Putusan pengadilan secara konkrit dilak

³⁴ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.22

³⁵ *Ibid.* hal.27

2.2.6.2. *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konseptual*

Secara umum sertifikat hak atas tanah merupakan bukti hak atas tanah. Kekuatan berlakunya sertifikat telah ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sertifikat merupakan 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 sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban beban lain yang membebaniya. Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah dalam buku tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Dalam surat ukur dicantumkan keadaan, letak, luas dan batas tanah yang bersangkutan.

Untuk sertifikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara. Sebagai ganti dari surat ukur, maka di muat gambar situasi dalam sertifikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertifikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik. Gambar situasi merupakan kutipan dari peta situasi. Sedangkan peta situasi merupakan hasil pengukuran dan

pemetaan tanah di desa belum lengkap yang telah dipersiapkan sebagai daerah persiapan.

Karena sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan, maka sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai mengenai orang yang menjadi pemegang hak milik atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain. Jaminan kepastian hukum tidak hanya ditujukan kepada orang yang tercantum namanya yang dalam sertifikat sebagai pemilik tanah, tetapi juga merupakan kebijakan pemerintah dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan yang meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia.³⁶

Dengan nilai sertifikat yang begitu tinggi dalam masyarakat, tidak mengherankan apabila begitu banyak sengketa sertifikat yang diperkirakan di pengadilan. Dalam hal terjadinya sengketa tanah yang telah bersertifikat, maka untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sebenarnya, maka pengadilan harus memutuskan. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan mengikat mengikat bagi para pihak yang

³⁶ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.91

berperkara, mengikat para pihak untuk mengakui eksistensi putusan tersebut.³⁷

2.2.6.3. Instrumen Pokok Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas merupakan perbuatan pemerintah bersegi satu berdasarkan peraturan perundangan perundangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu. Beberapa instrument penerbitan sertifikat hak atas tanah dijelaskan di bawah ini.³⁸

a. Instrumen Yuridis

Dalam rangka melaksanakan wewenang mengupayakan kesejahteraan umum, pemerintah diberikan wewenang dalam bidang pengaturan dalam bentuk ketetapan.

Salah satu wujud dari ketetapan ini yaitu diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah ini bersifat konstitutif dimana menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah ini merupakan instrument yuridis bersifat konstitutif digunakan oleh pemerintah untuk menetapkan peristiwa konkret.

b. Instrumen Peraturan Perundang-Undangan

³⁷ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.31

³⁸ *Ibid.* hal.52

Setiap apapun tindakan hukum pemerintah harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penerbitan sertifikat hak atas tanah salah satu tindakan hukum pemerintah. Maka sebagai tindakan hukum harus berdasarkan pada asas legalitas. Tanpa dasar tersebut, sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan tidak sah.

Namun menurut Marcus Lukman kewenangan pemerintah dalam menerbitkan ketetapan sertifikat hak atas tanah bersifat *diskresionare power* (kewenangan bebas). Pemerintah diberi kewenangan mempertimbangkan atas dasar inisiatif sendiri.³⁹

c. Instrument organ pemerintah

Penerbitan sertifikat pemerintahan hanya boleh dilakukan oleh lembaga pemerintahan yang berwenang dalam hal ini adalah Badan Pemerintahan Nasional maupun Kantor Pertanahan

d. Peristiwa Konkret

Sertifikat hak atas tanah merupakan instrument yuridis yang dituangkan dalam bentuk ketetapan, yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa konkret dan individual. Peristiwa konkret artinya peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang atau badan hukum tertentu, lokasi tanah tertentu dan fakta hukum tertentu.⁴⁰

³⁹ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.53

⁴⁰ *Ibid.* hal.55

e. Prosedur dan persyaratan

Permohonan penerbitan sertifikat harus menempuh prosedur dan persyaratan yang ditentukan oleh instansi berwenang. Setiap jenis hak atas tanahnya berbeda-beda prosedur dan persyaratannya.

Meskipun prosedur dan persyaratat ditentukan sepihak oleh pemerintah, namun tetap harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak boleh melampaui batas tujuan yang dicapai.

Ada 2 cara sertifikasi Tanah Desa atau Tanah Instansi;

Menurut Badan Pemerintahan Nasional Republik Indonesia,bisa melalui pengakuan atau melalui pemberian hak. Namun yang sering dilakukan dalam prosedur pendaftaran tanah adalah melalui pemberian hak dikonversi dengan hak pakai. Pemberian hak ini berupa penerbitan Surat Keputusan.

2.2.6.4. Fungsi Sertifikat Hak-Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah mempunyai fungsi, sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah suatu bidang. (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA)

Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada

pemilikinya. Bagi pemerintah, adanya sertifikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan apabila sewaktu-waktu diperlukan akan dengan mudah dikemukakan. Data ini sangat penting untuk perencanaan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.⁴¹

Selain beberapa fungsi di atas, sertifikat hak atas tanah masih mempunyai banyak fungsi yang lain. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah memberikan jaminan keamanan dan ketentraman bagi pemilik bidang tanah dan sifatnya yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

Walaupun fungsi utama sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Alat bukti lain itu misalnya saksi-saksi, akta jual beli, surat keputusan pemberian hak. Beda sertifikat dengan alat bukti lain adalah bahwa sertifikat ditegaskan oleh peraturan pemerintah dengan sebagai alat bukti yang kuat. Kuat dalam hal ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan

⁴¹ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal. 57-58

ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain itu hanya dianggap sebagai bukti permulaan, harus dikuatkan oleh alat bukti lain.⁴²

Pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki pemegang hak selain sertifikat sebagai alat bukti formal, berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata yang berisi ” Alat- alat buktiterdiri dari atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah”. Dapat pula dipergunakan alat bukti lain berupa kesaksian seperti untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah (Selanjutnya akan disebut PP) Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan: alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan saksi.⁴³

2.2.6.4.1. Kepastian Hukum sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Hukum Agraria Nasional
 Pendaftaran diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial dan ekonomi, dan kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya.⁴⁴

⁴²Effendie Perangin, *Op.cit.*, hal.1-2

⁴³Anna Maria Fernandez, 2014. *Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan PendaftaranTanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat.* hal.7

⁴⁴M. Arba, 2015. *Hukum Agraria Indonesia.* Jakarta: Sinar Grafika. hal.61

Indonesia memiliki sejarah kepemilikan yang berbeda dengan Belanda. Belanda memperlakukan bahwa raja adalah pemilik tanah sedangkan Indonesia, raja bukanlah pemilik tanah raja hanya melegalisasi tindakan rakyat terhadap penguasaan dan pengusahaan tanah. Setiap ada tindakan terhadap tanah harus seizin raja agar benar-benar terayomi oleh kekuasaan raja tersebut. Bahkan dalam hal pengalihannya. Hal ini diharapkan sesama warga tidak saling mengambil tanah yang sudah diusahakan oleh kawan sekawasannya. Bidang tanah tersebut akan diberi batas sampai mana tanah itu dapat diusahakan yang lalu menjadi suatu hak kepemilikan komunal yang terindividualisasi menjadi hak individu. Lalu tanah yang tidak diusahakan menjadi tanah milik bersama sebagai hak masyarakat yang diberi nama hak ulayat atau biasa disebut *beschikking recht* (hak pertuanan). Beberapa desa hingga sekarang masih dipelihara dan kepemilikannya diakui oleh Pasal 3 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Kenyataan kepemilikan komunal yang demikian berakibat bahwa pendaftaran tanah tidak menjadi bagian penting. Namun berbeda dengan berkembangnya jaman, kepemilikan tanah bersama terus menjadi kepemilikan yang Individual.

Pendaftaran tanah semakin menjadi tuntutan karena terindividualisasinya tanah-tanah demi menjaga kelangsungan kepemilikan.

Ditengah-tengah terindividualisasinya hak hak yang pada awalnya hak bersama, lembaga pendaftaran tanah menjadi alat utama dan mendasar untuk menegakkan individualisasi kepemilikan hak atas tanah tersebut. Dimana diharapkan dapat mengamankan hak-hak atas tanah perseorangan maupun badan hukum. Sehingga dapat terlindungi secara yuridis dan teknis. Pendaftaran bukan sekedar administrasi tanah, tetapi pendaftaran adalah memberikan hak atas tanah.⁴⁵

Dengan terdaftarnya bagian tanah tidak semata-mata menuju kepastian hukum, namun juga mendapat kesempurnaan dari haknya, yaitu :⁴⁶

- a. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*)
- b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*)
- c. Adanya jaminan ketelitian dalam system yang dilakukan (*accuracy*)
- d. Mudah dilaksanakan (*expedition*)
- e. Dengan biaya yang bias dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Adapun hal-hal sebagaimana dikemukakan di atas dapat dilaksanakan. Satu kepastian hukum pendafrtan tanah itu akan dapat

⁴⁵ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.199-204

⁴⁶ *Ibid.* hal.205-206

dirasakan oleh masyarakat. Akan tetapi, yang terjadi malah sebaliknya, masih dianggap tidak ada kepastian hukum dari adanya pendaftaran tanah di Negara ini. Menurut Effendie Perangin tidak terwujudnya kepastian hukum ini didorong oleh beberapa faktor, seperti berikut:⁴⁷

a. Faktor sejarah kepemilikan tanah

Pendaftaran tanah masih diabaikan dan dianggap tidak penting, sehingga sering sekali pendaftaran tanah dianggap tidak diwajibkan. Bukti tanah selalu diabaikan, sehingga kepentingan tidak terwujud dengan baik.

b. Faktor psikologi masyarakat

Masyarakat tidak memahami suatu perbedaan yang berarti antara ada sertifikat dengan tidak ada sertifikat atas tanah. Bahkan perlindungan yang diberikan oleh Negara terhadap pemegang sertifikat hampir sama dengan yang tidak memiliki sertifikat. Realitas tidak adanya jaminan yang lebih ini melemahkan keinginan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Orang hanya mau mendaftarkan tanah ketika ada keinginan untuk menggunakannya, sehingga makna sertifikat ini belum menjadi bergelora dari perlindungan masyarakat.

⁴⁷ Adrian Sutedi, 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.226-228

c. Kelemahan aturan pendaftaran tanah

Banyak masyarakat yang tidak tahu tentang aturan pendaftaran tanah tidak dijumpai perlindungan atas aturan tersebut, bahkan isi aturan tidak dapat dipertahankan untuk memberikan alat bagi pencapaian target terwujudnya sertifikat hak atas tanah di Indonesia.

d. Faktor pelaksana dan pelaksanaan

Masih banyak keluhan dari masyarakat perihal pelaksanaan pendaftaran tanah. Akibatnya pelaksanaannya terkadang dianggap tidak tegas dan bahkan beda tafsir dalam melakukan pekerjaannya. Jika ini muncul, tidak akan terdorong lagi masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

e. Intervensi undang-undang BPHTB dan biaya lain

Disamping harus memenuhi biaya pemohon yang ditetapkan aturan pendaftaran tanah, masih ada biaya-biaya lain atas perintah perundang-undangan yang tidak dapat diabaikan, seperti Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang BPHTB, dan Undang-Undang PBB lain. Semua biaya dibebankan dari ketentuan aturan pendaftaran tanah itu sendiri menjadikan orang enggan mendaftarkan tanahnya, terutama di atas pedesaan.

2.2.6.5. Pengeluaran Sertifikat

Untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah diperlukan usaha, waktu dan biaya. Usaha yaitu dengan memohon sertifikat dan

mempersiapkan surat-surat yang diperlukan, menghadap pejabat-pejabat tertentu. Dengan waktu yang cukup banyak dan biaya yang cukup besar.⁴⁸

Permintaan sertifikat itu mungkin;

1. Atas kemauan sendiri
 - a. sadar akan kegunaan sertifikat
 - b. hendak mengamankan atau memperkuat pembuktian hak atas tanah
 - c. supaya mudah memindahkan atau membebani hak atas tanah
 - d. permintaan pihak lai, ingin mengetahui kepastian hukum atas tanah.
2. Diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan
 - a. pernah didaftar
 - b. terjadi pewarisan
 - c. sudah diperalihkan

2.2.7. Aspek Hukum Tanah Aset Daerah

Menurut Lampiran II dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akutansi Pemerintah tersebut, tanah merupakan Aset tetap. Aset tetap adalah asset berwujud yang mempunyai manfaat lebih dari 12 bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum dan dalam kondisi siap pakai.

⁴⁸ Effendie Perangin, *Op.cit.*,hal.9

Pengakuan asset didapatkan apabila terdapat bukti telah terjadi pemindahan kepemilikan dan/atau penguasaan secara hukum, misalnya sertifikat tanah. Apabila perolehan asset tetap belum didukung dengan bukti secara hukum dikarenakan masih adanya suatu proses administrasi yang diharuskan, maka asset tetap tersebut baru diakui pada saat bukti bahwa penguasaan atas asset tetap tersebut telah berpindah.⁴⁹

Tanah asset daerah adalah tanah-tanah dalam penguasaan daerah, dengan syarat-syarat;⁵⁰

1. Diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah daerah dan dalam kondisi siap dipakai. Dalam hal ini misalnya, setelah tanah dimatangkan sampai tanah tersebut siap dipakai;
2. Adanya bukti penguasaan secara hukum, misalnya sertifikat Hak Pakai atau Hak Pengelolaan atas nama daerah; atau adanya bukti pembayaran dan penguasaan sertifikat tanah atas nama pemilik sebelumnya
3. Dapat diukur dengan satuan uang;

Sertifikat hak atas tanah atas nama Pemerintah Daerah yaitu sertifikat Hak Pakai dan sertifikat Hak Pengelolaan, artinya bahwa Pemerintah Daerah dapat mempunyai Hak Pakai dan Hak Pengelolaan atas tanah. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan

⁴⁹Supriyadi, 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka hal. 253-255

⁵⁰ *Ibid.* hal.255

pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolah tanah, segala sesuatu tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA (Pasal 41 ayat 1 UUPA). Sedangkan Hak pengelolaan adalah hak menguasai Negara yang pelaksanaannya dilaksanakan oleh pemegang haknya.⁵¹

2.2.7.1. Pengaturan Penguasaan dan Pengelolaan Tanah Aset Daerah

Pembahasan mengenai hukum penguasaan dan pengelolaan tanah asset daerah diawali dengan mengemukakan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara, karena seluruh tanah asset daerah adalah tanah Negara. Peraturan Pemerintah tersebut sampai saat ini masih diakui berlaku dalam praktik administrasi pertanahan sebagai dasar hukum bagi penguasaan tanah oleh Negara maupun Daerah.⁵²

Hukum undang-undang atau hukum tertulis yang perlu dibentuk nantinya dan bermaksud mengakui, melindungi, serta memberikan kepastian hukum akan hak-hak adat. Sama halnya dengan hak-hak atas tanah yang bersifat Nasional sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 16 UUPA, dan pelaksanaan hak menguasai Negara oleh Pemerintah Daerah berdasar Pasal 2 ayat (4) UUPA, yang dalam praktiknya melahirkan Hak Pengelolaan, maka pelaksanaan hak

⁵¹ Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka hal.156

⁵² *Ibid.* hal.163

menguasai Negara sudah semestinya memperoleh kepastian hukum pula. Hal ini dapat dilakukan misalnya dengan melakukan pendaftaran tanah atas hak-hak adat.⁵³

Sebagai kelanjutan pengaturan untuk member penegasan terhadap hak penguasaan tersebut, telah terbit Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Pelaksanaan Selanjutnya. Berdasarkan peraturan tersebut tanah yang dipergunakan untuk kepentingan instansi dikonversi menjadi Hak Pakai selama dipergunakan. Pelaksanaan konversi diselenggarakan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.⁵⁴

2.2.7.2. Kepastian Hukum Tanah Desa

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi ;⁵⁵

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian hukum mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. (kepastian mengenai obyek hak atas tanah)

⁵³ Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka hal.215

⁵⁴ *Ibid.* hal.227-229

⁵⁵ Bachtiar Effendie, 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaanya*. Banjarmasin: Alumni. hal.21

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mempunyai sasaran untuk mencapai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, oleh karenanya setiap permasalahan yang timbul pada saat sengketa yang bergulir di pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dalam hal ini para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti dan sertifikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah. Kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian mengenai subyek dan obyek dengan kata lain menerangkan kepastian tentang siapa yang menjadi pemilik atas tanah, serta menerangkan dimana letak tanah dan batasnya juga hak apa yang melekat pada tanah tersebut.

Bertitik tolak dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa hak pakai, baik hak pakai privat maupun hak pakai khusus harus didaftar. Adapun ketentuan yang mengharuskan pendaftaran tanah yang berasal dari hak pakai adalah Keputusan Menteri Agraria No. SK VI/5/Ka/1962 yang diganti dengan PMA No. 1 Tahun 1966, sebagaimana yang dikemukakan oleh A.P. Parlindungan sebagai berikut: “dengan keputusan Menteri Agraria Nomor SK. VI/5/Ka tanggal 20 Januari 1962 tentang pendaftaran Hak penguasaan dan Hak pakai menyatakan bahwa hak pakai harus juga didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961 dan peraturan SK VI/5/Ka tersebut, kemudian diganti/diatur dengan PMA 1/1966 tanggal 5 Januari 1966”.⁵⁶

⁵⁶A.P. Parlindungan 1985. *Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah menurut UUPA*. Bandung: Alumni. hal.27

Terakhir ketentuan yang mengharuskan Hak Pakai Khusus didaftar adalah Pasal 43 PP No. 40 Tahun 1996 sebagai berikut :

(1) Hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. (2) Hak Pakai atas tanah negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak pakai diberikan sertifikat hak atas tanah.

Meskipun adanya keharusan pendaftaran tanah terhadap hak pakai khusus, ternyata belum terlaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga sering menimbulkan masalah, terutama terhadap tanah bengkok atau tanah Titisara yang menurut Bagian Kedua Pasal VI ketentuan Konversi UUPA dikonversi menjadi hak pakai.

Berdasarkan Permendagri Nomer 1 Tahun 2016 pada Pasal 2 disebutkan bahwa kekayaan desa terdiri atas :

1. Tanah-tanah kas desa.
2. Pemandian umum yang diurus oleh desa.
3. Pasar desa.
4. Obyek-obyek rekreasi yang diurus oleh desa.
5. Bangunan milik desa.
6. Lain-lain kekayaan milik Pemerintah Desa.

Dari 6 macam kekayaan desa tersebut di atas, yang paling banyak menimbulkan permasalahan adalah mengenai tanah-tanah

desa. Permasalahan tersebut diungkap oleh R.H. Unang Sunardjo yang disebabkan oleh beberapa faktor antara lain:⁵⁷

1. Belum adanya pengukuran bagi semua tanah-tanah kas desa yang terdiri dari tanah-tanah Titisara, Pengonan dan Bengkok (berdasar sebutan tradisonal) oleh Direktorat Jendral Agraria, kecuali bila terjadi “mutasi” untuk kepentingan pembangunan. Akibatnya sampai sekarang ini tidak ada data yang akurat dan menyeluruh di setiap Provinsi Daerah Tingkat I, sedangkan menurut peraturan perUndang-Undangan semua tanah-tanah yang digunakan untuk keperluan pemerintah (tanah negara yang dihakpakaikan kepada pemerintah) harus diukur dan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, dan diberi sertifikat.
2. Dengan belum adanya data yang akurat, maka banyak tanah-tanah titisara yang sudah lama digunakan untuk bangunan SD Inpres, Pos Kesehatan Desa dan bangunan kepentingan umum lainnya, masih tercatat di Direktorat Agraria Provinsi (karena banyak laporan mutasi belum masuk) sebagai lahan yang menghasilkan uang bagi kepentingan Pemerintah Desa, sedangkan sebenarnya tidak demikian.
3. Banyak pula terjadi tukar menukar Tanah bengkok dengan tanah milik rakyat untuk memenuhi persyaratan lokasi bagi suatu bangunan umum seperti SD Inpres, Puskesmas Pembantu atau

⁵⁷R.H Unang Soemardjo, 1984. *Pemerintahan Desa dan Kelurahan*. Tarsito: Bandung. hal.165-166

Madrasah Ibtidaiyah atau Kantor Perwakilan Kecamatan atau Kantor Polisi atau Kantor Desa baru hasil pemecahan dan bangunan-bangunan lainnya, yang tidak secara cepat didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten, sehingga dianggap tidak ada mutasi.



2.3. Kerangka Berfikir

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara



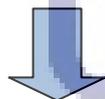
Perda Kabupaten Temanggung Nomor 15 Tahun 2015 Tentang
Keuangan Dan Aset Desa



ASPEK HUKUM TANAH DESA DALAM PERSPEKTIF
HUKUM TANAH NASIONAL STUDI DI KECAMATAN
CANDIROTO KABUPATEN TEMANGGUNG



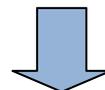
1. Bagaimana Inventarisasi tanah desa diKecamatan Candirototo Kabupaten Temanggung?
2. Mengapa tanah desa tidak didaftarkan?
3. Bagaimana aspek hukum atas tanah desa yang tidak memiliki sertifikat?



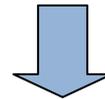
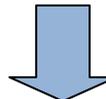
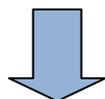
WAWANCARA



OBSERVASI



ANALISIS
KEPUSTAKAAN



1. Untuk mengetahui berapa banyak tanah desa yang belum didaftarkan di kecamatan Candirototo
2. Untuk menemukan penyebab tanah desa yang tidak didaftarkan
3. Untuk mengetahui aspek hukum terhadap tanah desa yang tidak didaftarkan

2.3.1. Keterangan Bagan

(1) *Input*

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara sebagai dasar hukum dan juga sebagai dasar awal pemikiran penelitian, terkait himbauan bahwa tanah desa sebagai asset daerah, wajib untuk didaftarkan sebagai tertib administrasi.

(2) *Proses*

Dasar hukum tersebut yang akan menjadi landasan dalam penulisan skripsi yang membahas mengenai aspek hukum tanah desa dalam perspektif hukum tanah nasional studi di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung . Fokus penelitian ini terdapat 3 (tiga) pembahasan. Bagaimana Inventarisasi tanah desa di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung, mengapa tanah desa tidak didaftarkan dan bagaimana aspek hukum atas tanah desa yang tidak memiliki sertifikat.

(3) *Output*

Dari proses tersebut dapat diketahui berapa banyak tanah desa yang belum didaftarkan di kecamatan Candiroto, menemukan penyebab tanah desa yang tidak didaftarkan dan untuk mengetahui aspek hukum terhadap tanah desa yang tidak didaftarkan

(4) *Outcome*

Pemecahan berbagai masalah yang timbul dari aspek hukum tanah desa dalam perspektif hukum tanah nasional studi di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung. Prihal inventarisasi tanah desa di Kecamatan

Candioroto Kabupaten Temanggung , analisis yuridis penyebab tanah desa yang tidak didaftarkan dan perlunya pemahaman aspek hukum atas tanah desa yang tidak memiliki sertifikat inventarisasi tanah desa di Kecamatan Candioroto Kabupaten Temanggung, analisis yuridis penyebab tanah desa yang tidak didaftarkan dan perlunya pemahaman aspek hukum atas tanah desa yang tidak memiliki sertifikat.



BAB V PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan uraian dan analisa yang dilakukan dalam Bab 4, maka penulis menarik simpulan sebagai berikut:

1. Dalam inventarisasi tanah desa di Kecamatan Candiroto Kabupaten Temanggung, penatausahaan atau pencatatan dan pengadministrasian aset tanah desa dengan menggunakan data-data tahun terdahulu yang telah dimuat dalam data C desa atau Letter C desa, secara turun menurun tanpa ada pemberian batas secara fisik. Hal demikian memicu kesulitan pihak pemerintah desa dalam melakukan pembaruan inventarisasi tanah desa. Baru-baru ini sistim inventarisasi sudah terbenahi dengan adanya KIB (Kartu Inventarisasi Barang) yang akan mencatat barang-barang milik negara. Tiap desa mempunyai kebijakan yang berbeda dalam pengelolaan tanah desa nya. Pengelolaan tanah desa yang berebeda-beda dipengaruhi oleh kesejahteraan dan potensi desa masing-masing. Diketahui prosentase keseluruhan tanah desa yang belum didaftarkan di Kecamatan Candiroto adalah 97,3%.
2. Diketahui faktor utama yang menjadi penyebab tingginya prosentase tanah desa yang belum didaftarkan di Kecamatan Candiroto adalah tidak adanya anggaran dalam RPJMDes (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa) yang secara khusus meregulasikan untuk pendaftaran tanah desa.

3. Letter C tidak dapat menjamin adanya keakuratan data secara fisik. Batas fisik tidak dapat memberikan informasi yang jelas. Kepastian hukum dari pendaftaran tanah desa tersebut menjadi dipertanyakan dikarenakan tidak ada aturan yang jelas dan konsisten. Sertifikat merupakan produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah. Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat.

5.2 Saran

Saran dari penulis bagi Pemerintah Kabupaten Temanggung, Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung maupun Pemerintah desa di Kecamatan Candiroti adalah, Tanah Desa wajib didaftarkan untuk kepastian hukum serta perlindungan hukum untuk menghindari sengketa dikemudian hari. Tanah desa adalah sumber kesejahteraan pemerintah desa. Demi kepastian hukum dan perlindungan hukum yang pasti, diharapkan adanya kerincian sistem inventarisasi terhadap aset-aset desa yang dimiliki. Agar bidang-bidang aset desa yang dimiliki lebih jelas, maka tiap-tiap desa memerlukan peta secara khusus yang menggambarkan tanah-tanah desanya serta membutuhkan penataan ruang terkait aset desa.

DAFTAR PUSTAKA

Literatur/Buku-buku

- Amiruddin. 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta:RajagrafindoPersada
- Arba, M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Campbell Black, Henry. 1993. *Black'S Law Dictionary*. London : WestPublishing.
- Chomzah, Aji Ali. 2003. *Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah Untuk Instansi Pemerintah*. Jakarta : Prestasi Pustaka.
- Effendie, Bachtiar. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan pelaksanaannya*. Banjarmasin: Alumni.
- Moleong, L. J. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT.Remaja Rosdakarya
- Parlindungan, A.P. 1985.*Pendaftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah menurut UUPA*. Bandung: Alumni
- _____.1993. *Komentar atas UUPA*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendie,1992. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta:Rajawali.
- Sembiring, J.J. 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Soekanto, Soerjono.1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Pers.
- _____. 1987. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta:Rajawali Pers.
- Soemardjo, R.H Unang. 1984. *Pemerintahan Desa dan Kelurahan*. Tarsito: Bandung.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Supriyadi. 2010. *Aspek Hukum Tanah Aset Daerah*. Jakarta: Prestasi Pustaka

Sutedi, Adrian.2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Skripsi

Yono, Merry.1995. *Eksistensi Tanah bengkok Dalam Hubungan Hukum Keperdataan Adat di Kabupaten Dati II Sokoharjo*, Program Pascasarjana USU, Medan.

Jurnal

Maria Fernandez, Anna. 2014. *Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan PendaftaranTanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat*.

ArtikeIlmiah.<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/731/718>. (diakses pada hari Jum'at, tanggal 18 November 2016 pukul 09.36)

Peraturan Perundang-Undangan

16. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
17. UndangUndang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
18. Undang-UndangNomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara
19. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa
20. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
21. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
22. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akutansi Pemerintah
23. Peraturan Pemerintah Nomer 47 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

24. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Pelaksanaan Selanjutnya
25. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 24 Tahun 1997
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
27. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
28. Surat Edaran 5001255 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Perihal Petunjuk Pelaksanaan tentang Tata Cara Pengurusan Hak Dan penyelesaian Sertifikat Tanah yang dikuasai Oleh Instansi Pemerintah
29. Perda Kabupaten Temanggung Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Keuangan Dan Aset Desa
30. Peraturan Desa Candiroti Kecamatan Candiroti Kabupaten Temanggung Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Kekayaan Desa Candiroti Kecamatan Candiroti Kabupaten Temanggung