



**ASPEK HUKUM DALAM PROSES TUKAR
MENUKAR TANAH KAS DESA DENGAN
TANAH HAK MILIK
(STUDI KASUS DI DESA TELOYO, KECAMATAN
WONOSARI, KABUPATEN KLATEN)**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

**SALAMAH NUR AINI
8111414171**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
2018**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa Dengan Tanah Hak Milik (Studi Kasus Di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten) ” telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang , pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 22 Juni 2018

Menyetujui,

Pembimbing



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

Mengetahui,
Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum UNNES



Dr. Martitah, M.Hum
NIP. 196205171986091001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik (Studi Kasus di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten)”, disusun oleh Salamah Nur Aini (NIM. 8111414171), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada:

Hari : Jum’at

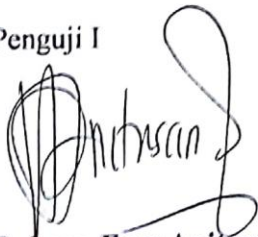
Tanggal : 20 Juli 2018

Penguji Utama,



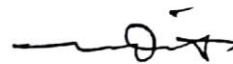
Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn
NIP. 198306042008122003

Penguji I



Rahayu Fery Anitasari, S.H., M.Kn
NIP. 197410262008122003

Penguji II



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

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNNES



Dr. Kodiyah, S.Pd., S.H., M.Si
NIP. 1972061920000322001

PERNYATAAN ORISINALITAS


Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Salamah Nur Aini

NIM : 8111414171

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik (Studi Kasus di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten) ” adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 20 Juli 2018
Yang Menyatakan,



Salamah Nur Aini
NIM. 8111414171

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademika Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Salamah Nur Aini

NIM : 8111414171

Program Studi : Ilmu Hukum (S1)

Fakultas : Hukum

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas skripsi saya yang berjudul :

“Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik (Studi Kasus di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten)” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusive ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai milik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada tanggal : 20 Juli 2018

Yang menyatakan,



Salamah Nur Aini

NIM .8111414171

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- ❖ “Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tiada berputus asa dari rahmat Allah melainkan orang-orang yang kufur (terhadap karunia Allah).” (Q.S. Yusuf:87)
- ❖ “Puncak gunung itu seperti cita-cita. Saat kita memulai perjalanan, kita harus berdoa sebelum melangkah. Di perjalanan kita terjatuh dan bangkit berulang kali. Bukan berarti perjuangan selama perjalanannya sia-sia. Kita belajar untuk jadi manusia yang lebih baik” (Juang Astrajingga-Fiersa Besari)
- ❖ “Tetap berbuat kebaikan dan jadikan setiap apa yang sedang dihadapi menjadi pelajaran hidup .”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya Kanitri dan Purnomo yang selalu memberi kasih sayangnya, membimbing ,mendoakan, serta memberikan dukungan baik secara materiil maupun immateriil, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Adik saya yang selalu mendukung dan membantu dengan sangat sabar saat proses observasi di lokasi penelitian.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat berkah dan hidayah-Nya kepada kita semua, tidak lupa sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya, sehingga skripsi yang telah disusun dengan judul “Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik (Studi Kasus Di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten)” dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik karena tidak terlepas oleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan 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 Suprapti, 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 kesediaannya dan kesabarannya memberikan bimbingan, kritik dan saran.
6. Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn, sebagai dosen penguji utama yang telah memberikan masukan pada saat ujian skripsi dan kesabarannya memberikan bimbingan, kritik dan saran.

7. Rahayu Fery Anitasari,S.H.,M.Kn selaku dosen penguji I yang telah memberikan masukan dan arahan pada saat ujian sidang skripsi, yang bertujuan supaya skripsi ini menjadi lebih baik dan terarah
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ilmunya yang bermanfaat selama proses perkuliahan hingga dapat menyelesaikan skripsi;
9. Seluruh pegawai administrasi tata usaha Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan pelayanan dengan baik;
10. Perangkat Desa Teloyo yang telah bersedia memberikan kesempatan tempat untuk menggali informasi kepada penulis berkaitan dengan skripsi ini;
11. Trisna Tirtana,S.H.,M.H, selaku Ketua Bagian Bantuan Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Klaten yang bersedia memberikan data-data terkait dengan penulisan skripsi;
12. Purwanto ,selaku ketua paguyuban pedagang Pasar Babadan yang telah memberikan informasi dan data terkait penulisan skripsi ini;
13. Abdul Dwi dan Suratno, selaku pihak masyarakat Desa Teloyo yang telah bersedia diwawancara terkait dengan topik skripsi penulis;
14. Purnomo dan Kanitri beliau adalah kedua orang tua saya yang tiada henti-hentinya memanjatkan doa, memberikan motivasi, dan dukungan materiil dan immateriil serta selalu meyakinkan anaknya untuk selalu berusaha dan sabar dalam proses penyelesaian skripsi ini;
15. Adikku Tercinta Choiri Duhayati Putri yang selalu memberi membantu saat proses penelitian;

16. Keluarga besar , Budhe, Pakdhe dan Kakak-kakak yang sering memberi pengarahan tentang menjalani dinamika penyusunan skripsi.
17. Sahabat tercinta dan seperjuangan, Inti, Harwina, Anis, Lelly, Vidia, Desi, Devi, terimakasih atas kebersamaan dan motivasi selama ini.
18. Teman-teman seperbimbingan dengan Pak Suhadi, yang selalu saling berinformasi dan saling bertukar pendapat dalam proses penyusunan skripsi ini.
19. Teman –teman dan adik adik kos Baitul Yumna yang selalui kebersamai selama penulis berada hidup dalam perantauan di Kota Semarang.
20. Semua teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Angkatan 2012, Organisasi KIFH 2014-2016, Organisasi Kelambi Hukum, KKN Lokasi Desa Babad 2017 yang selalu mengayomi satu sama lain, dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Akhir kata penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi dunia pendidikan dan perguruan sebagai tambahan informasi bagi penelitian hukum khususnya hukum pertanahan di Indonesia.

Penulis

ABSTRAK

Aini, Salamah Nur. 2018. *Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Milik (Studi Kasus Di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten)* Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing: Drs. Suhadi, S.H.,M.Si.

Kata kunci : Tukar Menukar, Tanah Kas Desa, Tanah Hak Milik.

Proses Tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik mengambil obyek studi penelitian di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten. Proses tukar menukar tanah yang dilakukan pada tahun 1967 oleh Pemerintah Desa Teloyo dengan masyarakat yang mempunyai tanah milik yaitu Sakir Wirosentono, Dasimin Kartodikoro, Slamet Siswosuhardjo guna membangun Pasar Desa. Pada tahun 2011 muncul sengketa yang pada prinsipnya beberapa pihak masyarakat yang menjadi subjek tukar menukar tersebut ingin menguasai dan memiliki tanahnya kembali. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah ; proses tukar menukar tanah milik dengan tanah kas desa di Desa Teloyo, penguasaan dan pemilikan tanah obyek tukar menukar setelah terbitnya keputusan rembug desa di Desa Teloyo, faktor penyebab sengketa dalam proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik di Desa Teloyo

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yuridis empiris. Jenis dan sumber data adalah data primer dan data sekunder. Data primer bersumber dari wawancara yang dilakukan kepada beberapa narasumber serta observasi dilapangan. Data sekunder diperoleh dari dokumen hasil penelitian dan sumber kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik di Desa Teloyo belum selesai karena ketidakefektifan dalam hal pengurusan administrasi peralihan hak akibat tukar menukar, pemilikan dan penguasaan akibat proses tukar menukar secara yuridis tidak beralih dikarenakan belum terselesainya proses administrasi pertanahan, kemudian munculnya sengketa pertanahan disebabkan menguatnya motif ekonomi dan melemahnya kesadaran fungsi sosial akan tanah.

Simpulan dari penelitian ini adalah proses tukar menukar di Desa Teloyo belum tuntas, sehingga berpengaruh pada penguasaan dan pemilikan yang bersifat sementara dikarenakan munculnya sengketa pertanahan yang kemudian menjadi konflik pertanahan yang berujung pada perkara pertanahan ke jalur litigasi, faktor dari penyebab sengketa tanah tukar menukar tersebut ialah belum memadainya regulasi saat tukar menukar dilakukan tahun 1967, serta belum adanya pendaftaran hak setelah tukar menukar tersebut terjadi , terdapat indikasi kurang aktifnya peran pemerintah desa untuk mengelola aset desa. Saran dalam penelitian ini adalah diperlukan suatu perjanjian tertulis sebagai wujud perbuatan hukum para pihak, diperlukan kesadaran berbagai pihak untuk saling terbuka dan menyelesaikan sengketa secara kekeluargaan mengingat sengketa tersebut berada dilingkup desa yang notabene bersifat komunal.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR BAGAN	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	13
1.3 Pembatasan Masalah	14
1.4 Rumusan Masalah	14
1.5 Tujuan Penelitian	12
1.6 Manfaat Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1 Penelitian Terdahulu	17

2.2 Landasan Konseptual	22
2.2.1 Kedudukan Hukum Tanah	22
2.2.1.1 <i>Hukum Tanah Sebagai Suatu Sistem</i>	22
2.2.1.2 <i>Hukum Adat sebagai Dasar</i>	
<i>Hukum Tanah Nasional.....</i>	24
2.2.2 Konsep Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah.....	27
2.2.3 Hak –Hak Penguasaan atas Tanah Menurut UUPA.....	24
2.2.4 Peralihan Hak Atas Tanah.....	33
2.2.5 Hak Milik	35
2.2.6 Tukar Menukar.....	41
2.2.7 Tanah Kas Desa.....	46
2.2.8 Tukar Menukar Tanah Kas Desa.....	50
2.2.9 Perjanjian.....	54
2.2.9.1 <i>Pengertian dan Ruang Lingkup Perjanjian</i>	54
2.2.9.2 <i>Perjanjian Tukar Menukar</i>	56
2.2.10 Konflik Pertanahan	56
2.2.10.1 <i>Persoalan pertanahan</i>	56
2.2.10.2 <i>Sengketa Pertanahan</i>	57
2.2.10.3 <i>Konflik Pertanahan</i>	58
2.2.10.4 <i>Perkara Pertanahan</i>	58
2.2.11 Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	60
2.3 Kerangka Berpikir.....	64
2.3.1 Penjelasan Bagan Kerangka Berpikir.....	65
BAB III METODE PENELITIAN	68

3.1 Pendekatan Penelitian	68
3.2 Jenis Penelitian	70
3.3 Fokus Penelitian	71
3.4 Lokasi Penelitian	72
3.5 Sumber Data Penelitian	72
3.5.1 Sumber Data Primer	72
3.5.2 Sumber Data Sekunder	74
3.6 Teknik Pengambilan Data	75
3.6.1 Wawancara	76
3.6.2 Observasi	78
3.6.3 Studi Dokumentasi	79
3.7 Validitas Data	80
3.8 Analisis Data	83
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	85
4.1 Hasil Penelitian	85
4.1.1 Gambaran Umum Desa Teloyo	85
4.1.2 Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Obyek Tukar Menukar Setelah Terjadinya Tukar Menukar Tanah Hak Milik Dengan Tanah Kas Desa Teloyo.....	89
4.1.3 Faktor Penyebab Sengketa dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik di Desa Teloyo Kecamatan Wonosari Kabupaten Klaten	109
4.2 Pembahasan	113

4.2.1	Penguasaan Dan Pemilikan Tanah	
	Obyek Tukar Menukar Setelah Terjadinya Tukar Menukar	
	Tanah Hak Milik Dengan Tanah Kas Desa Teloyo	113
4.2.1.1	<i>Kesepakatan dalam Proses Tukar Menukar</i>	113
4.2.1.2	<i>Keabsahan Proses Tukar Menukar.....</i>	117
4.2.1.3	<i>Kasus Tukar Menukar Di Desa Teloyo.....</i>	120
4.2.1.4	<i>Proses Peralihan Hak dalam Proses</i>	
	<i>Tukar Menukar.....</i>	123
4.2.1.5	<i>Penguasaan Tanah Obyek Tukar Menukar</i>	
	<i>Di Desa Teloyo.....</i>	127
4.2.1.6	<i>Pemilikan Tanah Obyek Tukar Menukar</i>	
	<i>Di Desa Teloyo.....</i>	130
4.2.2	Faktor Penyebab Sengketa dalam Proses	
	Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah	
	Hak Milik di Desa Teloyo Kecamatan	
	Wonosari Kabupaten Klaten	133
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN	139
2.1	Simpulan	139
2.2	Saran	141
	DAFTAR PUSTAKA	142
	LAMPIRAN	148

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Peta Kabupaten Klaten	86
Gambar 4.2	Peta Desa Teloyo	87
Gambar 4.3	Peta Kecamatan Wonosari	88
Gambar 4.4	Tanah Kas Desa Teloyo obyek tukar menukar	108
Gambar 4.5	Tanah Hak Milik obyek tukar menukar	108

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian terdahulu	17
Tabel 4.1	Batas Wilayah Desa Teloyo	87
Tabel 4.2	Tabel Penggunaan dan Luas Lahan di Desa Teloyo	89
Tabel 4.3	Rincian Luas Tanah Obyek Tukar Mnukar Di Desa Teloyo	91

DAFTAR BAGAN

Bagan 2.1	Kerangka Berpikir	64
Bagan 4.1	Alur Mekanisme Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa	98
Bagan 4.2	Proses Tukar Menukar Di Desa Teloyo	99

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Surat Rekomendasi Penelitian Badan Perencanaan, Penelitian, dan Pengembangan Daerah Kabupaten Klaten	148
Lampiran 2.	Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten	149
Lampiran 3.	Keterangan Penelitian di Kantor Kepala Desa Teloyo	150
Lampiran 4.	Peta Desa Teloyo.....	151
Lampiran 5.	Daftar Tanah Kas Desa berupa Tanah Sawah.....	152
Lampiran 6.	Hasil Keputusan Rembug Desa Teloyo tentang Tukar Menukar Tanah Milik dengan Tanah Kas Desa Teloyo Tahun 1967	153
Lampiran 7.	Sertifikat Tanah Hak Milik atas nama Suratno	155
Lampiran 8.	Sertifikat Tanah Hak Milik atas nama Slamet Siswosuhardjo	159
Lampiran 9.	Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah.....	165
Lampiran 10.	Peraturan Desa Teloyo Nomor 144/01/II/2001	167
Lampiran 11.	Relas Pemberitahuan Putusan	170
Lampiran 12.	Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi.....	172
Lampiran 13.	Gambar Sawah Kas Desa yang digunakan untuk Tukar Sawah Milik Drs. H .Suratno	183
Lampiran 14.	Daftar Lokasi Pedagang di Pasar Babadan	184

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan tempat dimana makhluk hidup dapat tinggal dan menjalankan segala roda kehidupannya baik manusia dan tanaman-tanaman penyangga kehidupan. Pengelolaan suatu lahan tanah merupakan hal sangat penting karena dapat berhubungan dengan suatu sistem penguasaan dari lahan tanah tersebut. Sejak lahir manusia telah membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan sekaligus tempat berkembangnya sebuah fase peradaban berupa pertumbuhan ekonomi dan perkembangan budaya, hal ini menjadikan tanah selain mempunyai fungsi ekonomis juga mempunyai nilai filosofis, politik, sosial dan kultural (Limbong, 2012:1).

Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda , yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat untuk hidup dan berkehidupan , sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi (Rubaie, 2007:1). Tanah juga memiliki arti ekonomi yang tidak hanya sebagai faktor produksi negara dalam hal investasi, namun juga memiliki arti non ekonomi yaitu adanya nilai dalam perspektif sosial, politik, budaya atau agama yang menjadi kebutuhan fundamental masyarakat (Liauw,2015:41)

Fungsi tanah tersebut akan berjalan jika terjadi suatu pemilikan dan perusahaan oleh masyarakat, salah satu kegiatan perusahaan tanah tersebut ialah dengan melakukan peralihan suatu tanah dan hak atas tanah. Peralihan atas tanah ini berfungsi agar pemanfaatan tanah lebih efektif sesuai dengan dua fungsi tanah diatas. Kegiatan peralihan hak atas tanah yang terjadi di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari hukum adat yang merupakan hukum asli rakyat Indonesia . Hukum adat mempunyai sifat komunal-religius yang dijiwai oleh masyarakat Indonesia yang terdiri dari budaya, etnis, dan adat istiadat yang berbeda.

Dalam rangka menyelenggarakan pengelolaan tanah untuk meningkatkan kesejahteraan sosial, para pendiri bangsa Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara terperinci serta mengandung arti filosofis dan substansial yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 yang tertulis sebagai berikut :

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Dari bunyi pasal di atas mengandung makna bahwa terdapat pemberian kekuasaan dalam bentuk kewenangan yang diberikan kepada negara untuk mengatur sumber daya alam yang terkandung di wilayah negara Indonesia (Limbong, 2012:18). Kewenangan negara hanya sebatas mengatur dan menyelenggarakan tidak untuk menguasai guna memiliki, penyelenggaraan pertanahan ini memberi suatu bentuk tanggung jawab berupa jaminan keadilan pemanfaatan dan penggunaan tanah demi kesejahteraan masyarakat umum yang

berlatar belakang kultur, politik, dan sosial yang berbeda. Ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut kemudian digunakan sebagai dasar dibentuknya hukum tanah nasional berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) yang bertujuan sebagai sarana mewujudkan sistem pertanahan yang adil dan makmur bagi masyarakat serta menjiwai hukum adat yang merupakan hukum asli bangsa Indonesia, kondisi demikian juga secara otomatis menghapus adanya sistem dualisme dan pluralisme hukum tanah yang dahulu (Hukum tanah Barat/Kolonial). Melalui UUPA negara menjalankan perannya untuk melindungi hak-hak atas tanah seluruh bangsa Indonesia dalam melakukan kegiatan penyelenggaraan pemerintahan juga bertujuan memenuhi kebutuhan yang bersifat kepentingan umum khususnya pembangunan sarana dan prasarana. Alih fungsi lahan pertanian sebagian besar dipergunakan untuk pemukiman, penyediaan industri, jalan raya maupun fasilitas umum lainnya. Dimana semua peruntukkan dari usaha alih fungsi lahan tersebut adalah disebabkan karena adanya pertumbuhan penduduk dan pembangunan ekonomi (Suhadi, 2011:69).

Ketentuan pada pasal 16, pasal 20, pasal 28, pasal 38, dan pasal 43 UUPA menyebutkan bahwa setiap hak dapat beralih dann dialihkan. Peralihan hak atas tanah secara umum dapat melibatkan semua pihak baik masyarakat maupun pemerintah, oleh karena pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional dimaksudkan untuk memberi kejelasan status hukum atas tanah guna menghindari konflik hukum akibat kurang jelasnya status kepemilikan hak atas tanah tersebut (Hansun, 2016:152).

Budi Harsono (2008:329-320) menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena terjadinya hubungan hukum berupa pewarisan dan perbuatan hukum berupa pemindahan hak. Pada pewarisan hak tersebut beralih dari pemegang tanah yang sudah meninggal kepada ahli waris karena adanya hubungan hukum. Sedangkan, pada pemindahan hak, hak tersebut sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan hak tersebut berupa:

- a. jual-beli
- b. tukar menukar
- c. hibah
- d. pemberian menurut adat
- e. pemasukan dalam perusahaan atau '*inbrenng*'
- f. hibah-wasiat atau '*legaat*'

Salah satu bentuk pemindahan hak ialah dengan tukar menukar. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tukar menukar ialah beroleh sesuatu dengan memberikan sesuatu; bergantian memberi sesuatu diganti dengan sesuatu yang lain, seperti seseorang memberikan sesuatu kepada seseorang lain yang memberikan sesuatu sebagai gantinya (<https://kbbi.web.id/tukar>, diakses pada tanggal 8 Maret 2018, 08.07 WIB) . Sehingga, jika dikaitkan dengan definisi kamus bahasa indonesia, tukar menukar tanah yang diteliti berupa bergantian memberi barang dalam bentuk tanah satu pihak dengan pihak lain. Tukar-menukar merupakan salah satu bentuk upaya pengusahaan tanah untuk mencapai tujuan pemanfaatan tanah secara efektif baik sebagai *social asset* maupun *capital asset* bagi yang pemegang hak atas tanah. Bagi pemerintah salah satu manfaat tukar menukar ini seringkali dilakukan untuk pembangunan sarana kepentingan umum.

Hal ini juga terjadi pada Pemerintah Desa yang menggunakan Tanah Kas Desa sebagai obyek tukar menukar dengan tujuan guna memenuhi kebutuhan warga akan sarana dan prasarana umum.

Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa , tertulis bahwa:

Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Kesatuan masyarakat hukum yang dimaksud diatas telah diatur pula dalam penjelasan pasal 3 Undang-Undang 18 Tahun 1965 tentang Pokok-Pokok Pemerintah Daerah. Dimana desa dan desa adat juga merupakan masyarakat hukum yang berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri berdasarkan asal usul dan kebiasaan yang kuat dan mendalam atau berakar. Pengurusan terhadap pemerintahan sendiri tersebut selanjutnya disebut tugas-tugas otonomi desa. Widjaja (2003:165) mengungkapkan bahwa otonomi desa merupakan otonomi yang bersifat bulat, utuh, dan memiliki otonomi asli yang harus dihormati pemerintah. Sebagai kesatuan masyarakat hukum desa mempunyai hak istimewa, hak tersebut ialah desa dapat melakukan perbuatan hukum baik publik maupun perdata, memiliki kekayaan dari aset desa. Perbuatan hukum yang dapat dilakukan pemerintah desa termasuk pengelolaan aset desa khususnya aset desa yang berwujud tanah. Tanah yang merupakan aset desa pada pasal 76 Undang-Undang Desa nomor 6 tahun 2014 ialah tanah kas desa, pasar desa, pasar hewan, tanah ulayat, dan tanah desa lainnya yang dapat menjadi sumber pendapatan desa. Sejak diterbitkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1992 tentang

Perubahan Status Tanah Kas Desa , pengertian Tanah Kas Desa ialah tanah milik desa yang hasil dari pengelolaannya menjadi sumber pendapatan desa.

Dalam jurnal hukum Unnes (*Unnes Law Jurnal*) yang berjudul “Pengelolaan Administrasi Tanah Aset Pemerintah Guna Mendapatkan Kepastian Hukum” menjelaskan, bahwa tanah desa yang hingga saat ini masih sering disebut masyarakat sebagai “tanah bengkok” adalah aset atau benda/barang yang tidak bergerak milik desa yang diperoleh secara turun-temurun sejak desa tersebut dibentuk dan asal perolehannya selain pemberian atau hibah perorangan warga masyarakat desa, dari hasil pembelian, tukar-menukar, serta terdapat pula hasil pembelian dengan dana bantuan anggaran pemerintahan (Wulandari , 101:2015).

Bentuk pengelolaan Tanah Kas Desa salah satunya yaitu pemindahtanganan yang merupakan pengalihan kepemilikan aset desa. Pada paragraf ke-8 (kedelapan) tentang pemindahtanganan aset desa pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa disebutkan bahwa pemindahtanganan aset desa berbentuk ; tukar menukar, penjualan, penyertaan modal Pemerintah Desa. Selanjutnya pada ayat (2) aset desa yang berupa tanah/bangunan desa hanya dilakukan dengan tukar menukar dan penyertaan modal. Tukar menukar yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 adalah pemindahtanganan kepemilikan aset desa yang dilakukan antara Pemerintah Desa dengan pihak lain dengan penggantinya dalam bentuk barang. Pengelolaan Tanah Kas Desa sejatinya dilaksanakan untuk kepentingan umum dan/atau kepentingan nasional (selama masih sesuai dengan kajian pola Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah), sehingga dapat memenuhi amanat Undang- Undang dasar 1945 khususnya pada

pasal 33 ayat (3) yang isinya bahwa hak menguasai negara itu dibawah kepentingan rakyat bangsa indonesia, sehingga negara baik secara langsung maupun secara otonomi bertanggung jawab menyelenggarakan pengelolaan yang dalam pelaksanaannya harus sesuai prosedur dan peraturan pemerintah desa sehingga prosedur yang dilakukan sesuai dengan pedoman dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga kegiatan tukar menukar dapat mempunyai aspek kepastian hukum dan dapat melindungi pemerintah desa dan pihak lain yang berperan sebagai subjek-subjek kegiatan tukar menukar khususnya tanah.

Desa merupakan salah satu bentuk penyelenggaraan pemerintah yang sangat dekat secara langsung dengan masyarakat , penyelenggaraan Pemerintah Desa juga tidak terlepas dari penggunaan tanah yaitu adanya tanah yang disebut dengan Tanah Kas Desa. Pembangunan sarana dan prasarana yang berdiri diatas tanah sangat mempertimbangkan aspek strategis dengan tujuan pembangunan tersebut akan berhasil menyejahterakan masyarakat secara umum. Pertimbangan itu yang menyebabkan adanya kebutuhan tanah yang strategis , tetapi dalam wilayah desa tidak semua lahan Tanah Kas Desa mempunyai letak yang strategis, untuk itu guna memenuhi kebutuhan masyarakat desa mengadakan pemilihan lahan yang strategis yang berdasarkan status hukumnya merupakan Tanah Hak Milik yang kemudian ditukar dengan Tanah Kas Desa.

Tanah Hak Milik merupakan hak atas tanah sebagaimana yang tercantum dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Pokok Agraria , lebih lanjut mengenai Hak Milik terdapat pada Bagian II Pasal 20 bahwa Hak Milik merupakan hak turun temurun, terpenuh, dan terkuat, namun tetap mengingat

ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ketentuan lain mengenai hak milik pada pasal 50 ayat (1) UUPA di tuangkan dalam undang-undang, namun karena hingga sekarang belum terbit undang-undang tersebut maka mengikuti ketentuan pasal 56 UUPA maka yang berlaku adalah hukum adat setempat dan peraturan lain yang mirip dengan Pasal 20 UUPA sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA. Mengenai peralihannya hak milik dapat dialihkan pada pihak lain termasuk pemindahan hak akibat peristiwa tukar menukar dengan Tanah Kas Desa , seperti kasus tukar menukar yang terjadi Di Kabupaten Klaten tepatnya di Desa Teloyo Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten.

Pada kasus di Desa Teloyo pemindahan hak atas tanah dilakukan melalui tukar menukar dengan hak milik untuk pembangunan fasilitas umum berupa pembangunan pasar. Tukar menukar tersebut dilaksanakan pada tahun 1967, dimana pada saat itu regulasi yang mengatur tentang tukar menukar Tanah Kas Desa belum memadai. Sehingga hanya dilakukan rembug desa yang disetujui dan diketahui oleh dua belah pihak. Kemudian, yang menjadi permasalahan saat ini ialah adalah Pasar Teloyo yang menjadi obyek tukar menukar status tanahnya diklaim masih menjadi hak milik pihak atau ahli waris yang kemudian menggugat ratusan pedagang Pasar Teloyo yang statusnya hanya penyewa dari lahan tanah tersebut untuk berdagang. Dengan demikian, proses tukar menukar di Desa Teloyo perlu diteliti mengingat sangat kompleksnya permasalahan akibat tukar menukar tersebut dan hingga saat ini masih belum terselesaikan selain itu adanya sengketa ini menyebabkan timbulnya kerugian immateril yaitu resahnya para pedagang di Pasar Teloyo. Berdasarkan hal diatas maka penulis diambil studi

kasus tukar menukar tersebut di Desa Teloyo Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten.

Berdasarkan RPJM Desa Teloyo Tahun 2013-2018 Luas Desa Teloyo Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten : $\pm 182,2250$. Peruntukkan lahan di Desa Teloyo berupa; sawah (131,5 ha), pemukiman (50,725 ha), perkuburan (1,0485), perkantoran (0,6385), jalan (2,1340), irigasi setengah teknis (61 ha), irigasi tadah hujan (38 ha). Sedangkan untuk lahan yang merupakan Tanah Kas Desa, terdiri dari tanah sawah dengan luas 13,0559 hektar dan tanah kering dengan luas 2,9795 hektar, tanah kering ini dimanfaatkan untuk lapangan, kantor desa, bangunan sekolah, dan kepentingan umum lainnya (Desa Teloyo, 2017). Menurut keterangan dari hasil wawancara dengan Bapak Sudarto selaku Kepala Desa Teloyo periode 2013-2018 menjelaskan bahwa tanah kering yang digunakan sebagai lapangan, sekolahan, kantor desa, dan pasar tersebut berasal dari hasil tukar menukar dengan tanah perorangan. Namun, pada tahun 2017 muncul suatu klaim dari salah satu pihak yang memiliki tanah perorangan tersebut ingin mengambil tanahnya kembali yang telah ditukarkan dengan Tanah Kas Desa hingga masuk dalam perkara litigasi. Pada tahun 2017 tepatnya bulan Februari warga yang melakukan tukar menukar tersebut tersebut mengklaim tanah yang di Pasar Babadan menjadi hak milik atas dirinya.

Pokok permasalahan dari kasus pertanahan di atas yaitu status tanah Pasar Teloyo yang belum jelas karena proses tukar menukar belum selesai sehingga masih ada klaim bahwa tanah Pasar tersebut masih milik perseorangan (Tanah Hak Milik) . Menurut keterangan yang di berikan oleh pihak desa bahwa peristiwa tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik di Desa Teloyo pada

tahun 1967 bertujuan untuk pendirian pasar guna kepentingan umum. Hingga saat ini pasar dan ruko-ruko yang telah didirikan di atas tanah tersebut telah digunakan warga untuk berjualan. Pihak desa menambahkan bahwa Tanah Kas Desa yang dijadikan tanah pengganti hak milik hanya dimanfaatkan sampai tahun 2011.

Kasus berlanjut hingga tahun 2017, pihak pemegang SHM di atas tanah Pasar Babadan yang mengklaim bahwa tanah yang sudah berdiri pasar (Pasar Teloyo) tersebut masih miliknya berakhir pada gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Klaten dengan tergugat para pedagang yang ada di pasar. Perkara perdata gugatan tersebut mulai masuk register Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 2 Juni 2017 dengan register perkara nomor 65/Pdt.G/2017/PN.Kln. Pokok perkara mengenai kasus proses tukar menukar berupa sengketa kepemilikan tanah Pasar Babadan yang berdiri di atas tanah hak milik Suratno, Slamet dan Sajimin yang merupakan tanah obyek tukar menukar yang terjadi pada tahun 1967 antara Pemerintah Desa dan tanah milik perorangan. Salah satu pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 208 yang berada diatas di Pasar Babadan atas nama Suratno sebagai Penggugat dalam perkara perdata diatas melawan Pemerintah Desa Teloyo sebagai Tergugat dan para pedagang Pasar Babadan sebagai pihak yang Turut Tergugat. Dasar gugatan perdata tersebut ialah Pemerintah Desa Teloyo telah melakukan kegiatan pembangunan pasar desa yang kemudian disewakan di bawah tangan kepada pedagang Pasar Babadan oleh Penggugat dinilai merupakan perbuatan melawan hukum sesuai yang tercantum dalam pasal 1365 KUH Perdata. Informasi yang diperoleh saat wawancara saat pra penelitian ,kondisi diatas berdampak pada puluhan pedagang yang digugat secara perdata oleh warga yang mengaku mempunyai hak atas tanah di pasar tersebut. Para pedagang

mengaku tidak mengetahui terhadap status tanah yang mereka sewa untuk berdagang, pedagang hanya menempati lahan yang ada secara turun temurun.

Pokok permasalahan yang dapat ditinjau dari aspek hukum atas permasalahan di atas ialah mengenai proses dan ketentuan tukar menukar Tanah Kas Desa (aset desa) yang pada saat ini menimbulkan sengketa pertanahan yang berujung perkara di Pengadilan Negeri. Sehingga, mengenai tukar menukar yang terjadi pada tahun 1967 tersebut tidak terdapat kepastian hukum mengenai perbuatan hukum antara dua pihak yang melakukan tukar menukar. Tidak adanya kepastian hukum mengenai perbuatan hukum atas tanah tersebut, maka sulit pula untuk menjamin kepastian atas status hak atas tanah. Untuk itu pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang dituangkan dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disusun Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan salah satu regulasi yang lebih detail dalam rangka menjamin kepastian hukum atas tanah dan perbuatan –perbuatan atas tanah yang dilakukan oleh pemegang-pemegang hak atas tanah.

Salah satu tujuan dari dilakukannya prosedur yang benar ialah proses tukar menukar dengan menggunakan instrumen peraturan yang berkaitan dengan pengelolaan aset desa dan pendaftaran tanah guna mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum serta karena tukar menukar merupakan perbuatan hukum privat dan publik. Perbuatan hukum publik disini yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Teloyo sebagai subjek hukum publik yang melakukan tukar menukar dengan subjek hukum individu. Secara yuridis-empiris hal- hal mengenai aspek hukum proses tukar menukar Tanah Kas Desa dengan

Tanah Hak Milik menggunakan langkah-langkah metode penelitian dengan wawancara kepada pihak-pihak terkait, studi pustaka berupa dokumen-dokumen dan data-data pendukung yang diperoleh dari instansi serta pihak terkait, kemudian dokumentasi yang diperoleh dengan cara observasi lapangan mengenai obyek penelitian yaitu tanah obyek tukar menukar Tanah Kas Desa dan Tanah Hak Milik.

Konsekuensi tukar menukar tanah tersebut akan terjadi penguasaan tanah yang menjadi obyek tukar menukar, yang menjadi permasalahan ialah bagaimana hak penguasaan atas tanah akibat tukar menukar di Desa Teloyo yang pada akhirnya justru menimbulkan konflik antar pedagang dan pemilik tanah tersebut, hal ini akan dikaji melalui kedudukan hak penguasaan tersebut sesuai yang terdapat dalam UUD 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria. Selanjutnya dari permasalahan di atas akan di cari faktor- faktornya baik yang bersifat yuridis maupun non yuridis melalui suatu pendekatan penelitian hukum yuridis-empiris. Pada akhirnya jika semua permasalahan dapat terjawab dapat digunakan sebagai saran dan masukan untuk penegakan hukum dan penyelenggaraan pertanahan khususnya Tanah Kas Desa yang ideal dan sesuai dengan norma dan aturan yang berlaku, supaya terwujudnya keadilan dan kesejahteraan sosial di Negara Indonesia terutama dibidang pertanahan nasional..

Berdasarkan hal diatas maka dapat diteliti tentang “**Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa Dengan Tanah Hak Milik di Desa Teloyo**” . Aspek hukum yang akan di teliti pertama mengenai prosedur dari proses tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik dikaji dengan beberapa peraturan pertanahan dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan Tanah

Hak Milik dan Tanah Kas Desa. Studi di Desa Teloyo tukar menukar yang dilaksanakan tahun 1967 sebelum dikeluarkannya Undang-Undang Pemerintah Desa dan Peraturan Menteri tentang Pengelolaan Aset Desa, menurut pandangan penulis kondisi ini juga akan berpengaruh terhadap penguasaan dan pemilikan tanah dari objek tukar menukar. Faktor-faktor penyebab munculnya sengketa dari proses tukar menukar di Desa Teloyo juga perlu ditelusur guna memecahkan salah satu pola permasalahan pertanahan melalui penyajian saran berupa solusi berdasarkan hasil penelitian.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari latar belakang yang diuraikan diatas mengenai aspek hukum tukar menukar Tanah Kas Desa, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan, antara lain :

1. Proses tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik belum selesai.
2. Pendaftaran hak atas tanah akibat terjadinya tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik
3. Keabsahan tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik.
4. Peran Pemerintah Kabupaten Klaten dalam proses tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik.
5. Pemilikan dan Penguasaan atas tanah-tanah obyek tukar menukar.
6. Penyelesaian sengketa tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik.
7. Faktor-faktor penyebab sengketa tukar –menukar di Desa Teloyo.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah diperlukan agar arah penelitian lebih terfokus dan tidak menyimpang dari tujuan peneliti, untuk itu penulis membatasi masalah yang akan diteliti. Pembatasan masalah tersebut antara lain :

1. Proses penguasaan dan Pemilikan atas tanah-tanah obyek tukar menukar tersebut,
2. Faktor-Faktor penyebab timbulnya sengketa dalam proses tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik di Desa Teloyo.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat diuraikan masalah penelitian sebagai berikut :

- a. Bagaimana penguasaan dan pemilikan tanah obyek tukar menukar setelah terbit surat hasil rembug desa tentang tukar menukar Tanah Hak Milik dengan Tanah Kas Desa di Desa Teloyo?
- b. Apa saja yang menjadi faktor penyebab timbulnya sengketa dalam proses tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik di Desa Teloyo?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk acuan dalam menganalisis aspek hukum penguasaan dan pemilikan tanah dalam proses tukar menukar tanah kas desa dan tanah hak milik di Desa Teloyo.
- b. Untuk menganalisis faktor –faktor yang menjadi penyebab timbulnya sengketa pertanahan khususnya sengketa dalam kasus tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik.

1.6 Manfaat Penelitian

Di samping tujuan penelitian, adapun penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat , antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat memberikan atau menambah pengetahuan dan wawasan berupa informasi mengenai aspek hukum dalam proses tukar menukar untuk selanjutnya dapat digunakan sebagai bahan kajian maupun analisis kepustakaan tentang proses tukar menukar antara Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik,

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti, diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang mendalam tentang aspek hukum berupa proses , dan pelaksanaannya di lapangan mengenai tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik.
- b. Bagi Masyarakat, adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman masyarakat tentang proses pengelolaan aset desa nya sendiri khususnya proses tukar menukar aset desa sekaligus sebagai bentuk upaya meniadakan masyarakat dalam rangka meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan pengelolaan aset desa khususnya jika menukar Tanah Kas Desa. Dengan demikian masyarakat umum akan lebih tanggap terhadap proses pemindahtanganan hak dan peralihan hak atas tanah yang menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang seharusnya diterima dan dilakukan masyarakat, terlebih lagi jika terjadi suatu sengketa , maka masyarakat dapat secara aktif berperan dalam

menyelesaikan sengketa pertanahan tersebut baik melalui jalur litigasi maupun non litigasi.

- c. Bagi pemerintah, penelitian ini diharapkan mampu menjadi gambaran adanya sebagian kecil potret tukar menukar desa dengan segala permasalahannya, sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam merancang/menyusun kebijakan pengelolaan Tanah Kas Desa khususnya pada peristiwa tukar menukar terjadi suatu sengketa tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik. Selain itu, dapat digunakan sebagai langkah perlindungan hukum bagi masyarakat terkait sengketa pertanahan, hal ini sekaligus untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap peran pemerintah dalam menyejahterakan rakyat.
- d. Bagi akademisi, informasi yang terdapat dalam penelitian ini dapat digunakan oleh para akademisi untuk dijadikan referensi terkait pelaksanaan suatu aturan atau bekerjanya suatu norma dalam masyarakat terutama mengenai proses tukar menukar tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

NO	PENELITI	JUDUL	ISI PENELITIAN
1.	Dwi Rakhmawati Rismaningtyas (2016)	Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkok (Studi Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)	Penelitian ini membahas tentang proses tukar menukar dan faktor penyebab dari adanya sengketa tukar menukar eks bengkok dengan tanah milik . Dalam penelitian ini menyebutkan bahwa proses tukar menukar yang dilakukan melalui lisan akan berdampak dengan adanya timbulnya sengketa yang dikarenakan belum selesainya proses administrasi serta tidak adanya itikad baik dari pemerintah desa
2.	Anggarani .P (2014)	Tinjauan Yuridis Tentang Realisasi	Penelitian ini bertujuan untuk membahas tentang prosedur

		<p>Pemindahtanganan (Tukar Menukar) Tanah Kas Desa (TKD) Di Kabupaten Bojonegoro</p>	<p>tukar menukar Tanah Kas Desa yang digunakan untuk kepentingan umum serta memberikan penjelasan tentang keabsahan dengan fokus pada pemberian persetujuan oleh mendagri dalam proses pemindahtanganan (tukar menukar) Tanah Kas Desa</p>
3.	<p>Rusliana, Sri Kusriyah (2017)</p>	<p>Implementasi Kebijakan Tukar Menukar Aset Desa Berupa Tanah Di Kabupaten Kendal (Studi Implementasi Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa)</p>	<p>Dalam penelitian ini dibahas mengenai tata cara tukar menukar tanah aset desa dilihat dari peraturan pemerintah daerah yang ada dengan menitikberatkan pada tata kerja pemerintah daerah melalui tim kajian tukar menukar sesuai dengan peraturan daerah yang telah tersedia.</p>
4 .	<p>Syaahid (2016</p>	<p>Pelaksanaan pengelolaan Tanah Kas Di Desa Ngaglik, Kecamatan Kasiman Kabupaten</p>	<p>Penelitian ini membahas pengelolaan Tanah Kas Desa secara umum, namun dikemukakan beberapa permasalahan yang dikaji oleh</p>

		Bojonegoro	peneliti yaitu bahwa pengelolaan kas Desa di Desa Ngaglik dalam kenyataannya belum dilaksanakan secara maksimal, karena terdapat Tanah Kas Desa yang digarap masyarakat tanpa ijin, selain itu pengelolaan hasil Tanah Kas Desa yang tidak transparan, kemudian juga peran BPD dan Masyarakat yang sangat minim dalam hal pengelolaan atas kas desa
--	--	------------	---

Pada penelitian terdahulu beberapa hal yang dikaji yaitu mekanisme tentang proses tukar menukar tanah kas desa berhubungan dengan tata cara pengelolaan aset desa salah satunya Tanah Kas Desa yang terdapat dalam penelitian Syaahid (2016) dengan pokok permasalahan kurangnya sarana prasarana dalam mengelola aset desa termasuk tanah desa hal ini mengacu pada kurang efektifnya pemanfaatan APBDes, serta masih banyak nya Tanah Kas Desa yang terlantar yang akhirnya dimanfaatkan warga tanpa izin dan tanpa perjanjian sewa menyewa. Perbedaan dengan yang akan penulis teliti ialah di dalam penelitian ini lebih terfokus membahas tentang proses tukar menukar dengan obyek Tanah Kas Desa dan Tanah Hak Milik sebagai salah satu dari kegiatan pengelolaan aset desa.

Dalam penelitian milik Dwi Rakhmawati Rismaningtyas (2016) yang berjudul “Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkulu (Studi Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang)”, lebih mengkaji tentang proses tukar menukar tanah kas desa yang dilatar belakangi dari adanya sengketa antara desa dengan pihak lain yang merupakan subjek tukar menukar Tanah Kas Desa dikarenakan belum selesainya proses administrasi sehingga kurangnya kepastian hukum hak atas tanah di Kelurahan tersebut, setelah meneliti tentang proses tukar menukar Dwi Rakhmawati menggali mengenai sebab dari adanya sengketa tersebut. Dalam penelitian yang akan diteliti oleh penulis dapat ditarik beberapa perbedaan yaitu pengkajian tentang kondisi dan situasi dalam proses tukar menukar tersebut sudah sah atau belum selesai padahal telah ada kegiatan penguasaan dari pihak lain (warga sebagai subjek tukar menukar) namun hanya dimanfaatkan sampai tahun 2011 yang pada akhirnya terjadi klaim Tanah Hak Milik yang berujung pada gugatan yang ditujukan pada ratusan pedagang yang ada di pasar tersebut, dalam proses tukar menukar hal yang akan diteliti oleh penulis yaitu mengenai aspek hukum berupa unsur perikatan, perbuatan hukum, dan peralihan hak atas tanah yang berdasarkan pada Undang-Undang Pokok Agraria. Kemudian dalam penelitian terdahulu juga belum di bahas tentang sistem penguasaan tanah akibat tukar menukar yang belum selesai namun sudah mencapai kesepakatan, lalu objek penelitian juga berbeda karena dalam penelitian terdahulu Tanah Kas Desa tersebut merupakan tanah eks Bengkulu yaitu perubahan desa menjadi kelurahan yang mengacu pada Permendagri Nomor 28 Tahun 2006. Sedangkan dalam penelitian saat ini objek penelitian masih dalam bentuk desa. Selain itu juga terdapat persamaan mengenai pelaksanaan tukar menukar yang

terjadi sudah dalam waktu yang cukup lama sehingga timbul klaim hak milik perorangan atas tanah dari hasil tukar menukar. Persamaan dalam meneliti faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa, namun peneliti mencoba mengelompokkan faktor tersebut menjadi faktor yuridis dan faktor non yuridis.

Kemudian, juga terdapat penelitian realisasi tukar menukar Tanah Kas Desa dengan kepentingan umum yang berjudul “Tinjauan Yuridis Tentang Realisasi Pemindahtanganan (Tukar Menukar) Tanah Kas Desa (TKD) Di Kabupaten Bojonegoro” oleh Anggarani Paramita (2014), dan perbedaannya jelas bahwa penelitian terdahulu tersebut berupa kajian yuridis, dimana penelitian ini digunakan sebagai salah satu bahan data sekunder dalam menganalisis kajian penelitian yang akan diteliti penulis saat ini.

2.2 Landasan Konseptual

2.2.1 Kedudukan Hukum Tanah Nasional

2.2.1.1 Hukum Tanah Sebagai Suatu Sistem

Sehubungan dengan peraturan pembebasan lahan untuk pembangunan, jelas bahwa undang-undang dimaksudkan untuk mempercepat pengembangan (Suhadi, 2017:75). Secara yuridis pengertian tanah adalah permukaan bumi, kemudian dapat dilihat dari pengertian hak atas tanah yaitu hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Perangin, 1997:17). Sehingga pemanfaatan tanah demi memenuhi kesejahteraan merupakan hak bagi setiap orang, dengan dimilikinya hak penguasaan atas tanah maka pihak tersebut dapat mengusahakan dan menggunakan tanah tersebut untuk memenuhi kebutuhannya. Pemenuhan kebutuhan ini tidak hanya dapat berfungsi ekonomis, tetapi juga mempunyai nilai

kultural, politis, dan eksistensi , karena tanah tidak semata-mata berarti benda yang dilihat dari fisiknya , namun diatas tanah terbangun ruang sosial dan politik dalam rangka penguasaan dan pemilikan. Untuk mewujudkan suatu ketertiban pemanfaatan pertanahan maka dibangun suatu sistem hukum pertanahan yang bertujuan mencapai kesejahteraan sosial.

Budi Harsono (2008:17) mengungkapkan dalam bukunya bahwa hukum tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan tanah dapat disusun hukum tanah. Hukum tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspek , tetapi mengatur salah satu aspek, yaitu aspek yuridisnya yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.

Rosmidah melalui jurnalnya mengemukakan bahwa dalam *National Land Code Malaysia* (1965) dan *Land Titles Act Singapura* (1993) tanah di sebut *land* sama dengan permukaan bumi, tetapi diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya dalam batas-batas keperluan yang wajar, jadi ada persamaan hakiki dengan pengertian tanah dalam arti yuridis dalam UUPA. Namun, Malaysia dan Singapura menggunakan asas *accessie* (Asas perlekatan yakni bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah dan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan). Berbeda dengan hukum tanah Indonesia yang menggunakan asas hukum adat yang disebut asas pemisahan horizontal (*horizontal scheidung*) yakni bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga perbuatan hukum menenai tanah tidak sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada

diatasnya. Jika perbuatan hukumnya dimaksudkan meliputi, maka secara tegas hal itu harus dinyatakan dalam akta.

Pembidangan hukum tanah dapat dikelompokkan melalui ketentuan-ketentuan yang terdiri dari aspek publik sebagai berikut:

1. Bidang Legislatif , meliputi tugas/kewenangan pembuatan peraturan-peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
2. Bidang Yudikatif, meliputi tugas kewenangan mengadili kasus-kasus pertanahan. Tetapi ketentuan-ketentuan yang mengaturnya tidak mempunyai ciri-ciri khas yang membedakannya dengan yang mengatur kegiatan legislatif dan yudikatif di bidang lain. Oleh karena itu, badan yudikatif aspek pertanahan ini tetap berada dalam lingkup Hukum Tata Negara dan Hukum Peradilan.
3. Bidang Eksekutif/Administratif, memberikan landasan hukum bagi penguasa eksekutif dalam menyelenggarakan politik pertanahan berupa cara-cara yang dilakukan dalam mencapai tujuan dari hukum tanah serta sarana-sarana apa saja yang akan digunakan. Ketentuan-ketentuan pertanahan dibidang inilah yang disebut dengan Hukum Tanah Administratif.

Sedangkan ketentuan-ketentuan hukum tanah yang beraspek perdata mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang subyeknya perorangan dan badan-badan hukum perdata serta badan-badan Pemerintah yang menguasai tanah untuk keperluan memenuhi kebutuhan. Hukum tanah inilah yang disebut Hukum Tanah Perdata yang memberikan kewenangan bagi pemegang haknya untuk menguasai secara fisik tanah yang di miliki, untuk menggunakannya dan melaksanakan

perbuatan-perbuatan hukum tertentu pada tanah yang bersangkutan (Harsono, 2008:29-30)

Dalam persepektif hukum , tanah dikaji berdasarkan hak-hak penguasaan tanah sebagai suatu sistem hukum. Artinya hukum memandang masalah pertanahan dilihat dari segi penguasaannya dalam suatu penyelenggaraan pertanahan. Hukum juga berperan sebagai perwujudan nilai-nilai yang berupaya mengatur dan melindungi hak atas tanah dalam aspek penguasaan dan pemilikannya.

2.2.1.2 Hukum Adat sebagai Dasar Hukum Tanah Nasional

Tujuan terbentuk UUPA adalah menghapuskan adanya dualisme dan pluralisme hukum agraria di Indonesia yang didasarkan pada hukum adat sebagai hukum asli bangsa Indonesia. Pernyataan bahwa hukum adat dijadikan dasar pembaruan dan pembangunan Hukum Tanah Nasional terdapat di dalam Konsiderans UUPA. Pernyataan yang serupa juga terlihat dalam UUPA sebagai berikut :

- a. Penjelasan Umum angka III 9 (1);
- b. Pasal 5;
- c. Penjelasan Pasal 5;
- d. Penjelasan Pasal 16;
- e. Pasal 56 dan secara tidak lnsung juga dalam;
- f. Pasal 58

Dalam Penjelasan Umum pada angka III (1) dinyatakan,bahwa secara otomatis dengan sendirinya Hukum Agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Berdasarkan pada ketentuan tersebut,

maka dengan jelas bahwa Hukum Adat merupakan dasar dari pembaruan dan pembangunan Hukum Agraria Nasional. Hukum adat dimaksud adalah hukum adat asli bangsa Indonesia yang tidak dipengaruhi oleh hukum penjajah dan tidak pula dipengaruhi oleh hukum penjajah dan tidak pula dipengaruhi oleh hukum feodal kerajaan (Arba, 2017:64-65).

Hukum Adat mempunyai hubungan fungsional dengan Hukum Tanah Nasional yang dituangkan dalam pasal 5 UUPA menunjukkan bahwa Hukum Adat yang dimaksudkan di sini adalah Hukum Adat asli bangsa Indonesia yaitu Hukum Adat asli dari golongan pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan yang berdasarkan keseimbangan serta diliputi nilai kekeluargaan (Arba, 2017: 66). Pernyataan UUPA, bahwa Hukum Tanah Nasional “berdasarkan” hukum adat (konsideran UUPA) dan Hukum Tanah Nasional “ialah” hukum adat menunjukkan adanya hubungan fungsional karena dalam pembangunan hukum tanah nasional, hukum adat berfungsi sebagai sumber utama dalam mengambil bahan-bahan yang diperlukan yaitu berupa:

1) Konsepsi Hukum Tanah Nasional

Konsepsi yang mendasari Hukum Tanah Nasional adalah konsepsi hukum adat yaitu berupa konsep komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Konsepsi ini secara tersirat terdapat pada pasal 1 ayat 2 UUPA yang menyatakan bahwa bumi dan kekayaan alam yang didalamnya merupakan kekayaan nasional. Hukum tanah nasional memberikan kesempatan penguasaan tanah secara individual dengan hak hak

atas tanah secara pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan yang dirumuskan dalam pasal 9 UUPA.

2) Asas-asas hukum adat

Asas-asas yang hukum adat yang digunakan dalam hukum tanah nasional antara lain sebagai berikut; asas religuisitas (Pasal 1 UUPA), asas kebangsaan (Pasal 1,2,dan 9 UUPA), asas demokrasi (Pasal 9), asas kemasyarakatan,pemerataan dan keadilan sosial (Pasal 6, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 11,dan Pasal13), asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana (Pasal 14, dan Pasal 15), asas pemisahan horizontal tanah dengan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

3) Lembaga-lembaga hukum adat

Lembaga-lembaga hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya adalah lembaga-lembaga yang diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana. Untuk itu perlu dilakukan suatu modernisasi mengenai lembaga hukum yang sesuai dengan hukum tanah nasional yang disesuaikan pula dengan dinamika kebutuhan masyarakat. Salah satu modernisasi lembaga dalam hukum adat terhadap hukum tanah nasional yaitu lembaga jual beli tanah. Lembaga jual beli tanah mengalami modernisasi yang terbuka tanpa mengubah hakikat sebagai perbuata hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya secara tunai, serta sifat dan cirinya sebagai perbuatan yang riil dan terang. Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tujuannya yaitu untuk meningkatkan pembuktian (Harsono, 2008:205-207).

Hukum Tanah Nasional yang dituangkan dalam UUPA menjiwai konsepsi dalam hukum adat yaitu komunalistik dan religius, artinya walaupun bagian tanah tersebut terdapat hak atas tanah yang bersifat individual atau pribadi akan sekaligus mengandung unsur kebersamaan. Syahyuti memngemukakan bahwa tanah merupakan sumber agaria yang mengandung 2 (dua) aspek utama yaitu : aspek kepemilikan dan penguasaan, dan aspek penggunaan dan pemanfaatan (Syahyuti, 2006:14).

2.2.2 Konsep Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah

Menurut Satjipto Rahardjo , penguasaan mempunyai unsur faktual adanya sikap batin, maksudnya adanya hubungan nyata antara seseorang dengan barang (tanah) yang berada dalam kekuasaan, sehingga pada saat itu ia tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada ditangannya, disertai sikap batin dengan maksud untuk menguasai atau menggunakannya (Rahardjo, 2012:104).

Hukum tanah mengenal penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya, kreditor memegang hak jaminan atas tanah yang dikuasai secara yuridis oleh seseorang telah menjadi agunan, tetapi penguasaan secara fisik tetap ada pada sang pemilik tanah. Hak penguasaan atas tanah apabila sudah dihubungkan dengan tanah orang (badan hukum) tertentu, maka yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang memberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak. Budi Harsono (2008:23-25) mengemukakan hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

dan hubungan hukum yang konkret maksudnya ialah adanya suatu penciptaan perbuatan hukum yang kemudian diikuti dengan pemindahtanganan hak objek tersebut (dalam hal pembahasan ini adalah tanah) yang akan menciptakan hak-hak baru dengan penguasaan oleh subjek baru .

Budi Harsono dalam hubungannya dengan hak penguasaan atas tanah menyatakan , bahwa konsep penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, dan dalam arti yuridis. Juga beraspek perdata dan beraspek publik, selanjutnya dinyatakan bahwa penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Walaupun dalam penguasaan secara yuridis memberi wewenang untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun dalam kenyataannya penguasaan fisiknya dapat dilakukan pihak lain, seperti jika tanah itu disewakan, atau jika tanah itu dikuasai secara fisik pihak lain tanpa hak, maka pemilik tanah berdasar hak penguasaan yuridisnya berhak menuntut diserahkan kembali tanah dimaksud secara fisik kepadanya (Suwitra, 2014:448).

Pengertian penguasaan dan menguasai dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis serta beraspek perdata dan beraspek publik (Nugroho,2002:99). Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain. Misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasainya secara fisik. Atau tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh pihak

lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya (Rosmidah,2015:70).

Pemilikan atas tanah dapat artikan sebagai hak yang dapat melakukan dan mengusahakan sebidang tanah demi kesejahteraan (Parlindungan, 1991:92). Konsepsi Pemilikan dan Penguasaan hak atas tanah di Indonesia merupakan salah satu cerminan dari pemenuhan Hak Asasi Manusia khusus di bidang pertanahan, Rosmidah berpendapat dalam jurnalnya konsepsi penguasaan dan pemilikan hak atas tanah di Indonesia yang awalnya melandasi hukum tanah dengan konsep komunalistik yang religius kemudian saat penjajahan dan orde baru menjadi individualistik dan kapitalis sehingga dalam penguasaan dan pemilikan menimbulkan ketidakadilan. Dengan demikian, peran UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional yang menjiwai nilai kebersamaan (komunal) dapat memberi perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah sesuai dengan hirarki Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah yang menempatkan Hak Bangsa Indonesia atas tanah sebagai hak penguasaan tertinggi dalam sistem hukum pertanahan, kemudian dibawahnya terdapat hak menguasai atas negara, hak ulayat, dan hak individu.

Penguasaan tanah oleh negara dalam hal ini hanya dimaknai sebagai kewenangan untuk mengatur peruntukkan dan penggunaan dari tanah tersebut, sehingga tidak mengambil manfaat sebesar-besarnya untuk dimiliki secara penuh. Penguasaan tanah oleh masyarakat adat/ulayat dimaknakan sebagai kekuasaan atau kewenangan untuk menempati dan menggunakan tanah yang berasal dari hak-hak adat selama itu tidak bertentangan dengan kepentingan umum, sedangkan

penguasaan tanah oleh individu erat kaitanya dengan pemberian hak atau kewenangan kepada orang atau badan untuk menggunakan tanah tersebut untuk kepentingannya seperti, pembangunan perumahan, pertanian, dan usaha produktif lainnya (Arba,2016:83).

2.2.3 Hak-Hak Penguasaan atas Tanah Menurut UUPA

Budi Harsono (2008:18) mengemukakan bahwa secara umum tanah dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

- 1) Tanah Hak adalah tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan atau dimanfaatkan.
- 2) Tanah Negara adalah tanah penguasaannya dilakukan langsung oleh negara. Tanah negara ini juga disebut tanah bebas, yaitu tanah yang diluar hak dari pihak lain selain negara, sedangkan tanah negara tidak bebas ialah tanah negara yang di atasnya ada suatu hak oleh pihak lain, misalnya saja adanya tanah negara yang di atasnya ada hak pengelolaan ataupun hak pakai oleh instansi pemerintah (Salindeho, 1993: 171).

Hak Penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris yaitu *land rights* sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*, sementara itu dalam bahasa Jermannya, yaitu *landrechte*. Ada dua suku kata yang terkandung dalam hak atas tanah yaitu hak dan tanah. Hak secara terminologis dapat diartikan sebagai kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan undang-undang) atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Konsep hak

dalam kedua terminologi itu difokuskan kepada kekuasaan atau kewenangan. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan, sedangkan kewenangan diartikan sebagai hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Istilah hak atas tanah yang telah dirumuskan dalam Pasal 4 UUPA sebagai berikut :

- 1) Menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang.
- 3) Selain hak hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa (Arba,2015:82-84)

Hak atas yang dikemukakan oleh Maria S.W Sumardjono disarikan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 4 UUPA, unsur-unsur hak atas tanah yang meliputi :

- a) Adanya subjek hukum
- b) Adanya kewenangan :
- c) Adanya objek; dan
- d) Harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Dalam hukum agraria nasional, khusus mengenai hukum tanah macam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun dalam hirarki sebagai berikut :

- a) Hak Bangsa Indonesia diatur dalam pasal 1

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama. Hak Bangsa Indonesia atas tana mempunyai sifat **komunalistik**, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat. Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat **abadi**, artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula. Hak Bangsa Indonesia merupakan induk artinya hak hak atas tanah yang lain bersumber dari Hak Bangsa Indonesia (Santoso,2007:75-76)

- b) Hak Menguasai dari Negara diatur dalam Pasal 2.

- c) Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat sepanjang menuarut kenyataannya masih ada diatur dalam Pasal 3.

- d) Hak-hak individu atau hak-hak perorangan yang terdiri dari

Hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4, berupa :

- a) Hak primer, yaitu hak tanah yag diatur dalam Pasal 16 ayat (1) terdiri dari : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak –hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di tas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

- b) Hak Sekunder (Hak Hak yang bersifat sementara) yang diatur dalam Pasal 53 yang terdiri dari : Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Petanian.

2.2.4 Peralihan Hak Atas Tanah

Budi Harsono dalam bukunya menjabarkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui cara-cara sebagai berikut (Harsono,2008:329) :

1) Pewarisan Tanpa Wasiat

Perwarisan tanpa wasiat yaitu peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia,, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak atas tanah tersebut kepada ahliwaris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikinya oleh para ahli waris.

Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pemegang hak para ahliwarisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya. Bandingkan ketentuan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam uraian 232 (3). Mengenai kelanjutan penguasaan tanah yang bersangkutan oleh para ahliwaris yang tidak memenuhi persyaratan sebagai subjek haknya (Pasal 21,30,36) atau yang bertempat tinggal di luar kecamatan

letak tanah yang diperolehnya atau melampaui batas maksimum yang ditetapkan dalam perundang-undangan *landreform* ada ketentuan khusus untuk mengakhiri (BAB X Bagian 3 dan 4 Undang-Undang 56 Prp 1960).

2) Pemindahan Hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa:

- a. jual beli,
- b. tukar menukar,
- c. hibah,
- d. pemberian menurut adat,
- e. pemasukan dalam perusahaan atau “inbrenng”, dan
- f. hibah-wasiat atau “legaat”

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hiba wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”). Akta yang

ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata “*riil*”, perbuatan hukum yang dilakukan. Akta yang dari perbuatan hukum yang telah dilakukan digunakan sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu transaksi, transaksi tanah dikenal dengan dua jenis, pertama merupakan perbuatan hukum tanah sepihak, kedua merupakan perbuatan hukum dua pihak. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak sebagai contoh pendirian suatu desa dan pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak adalah peralihan atau penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga. Dalam hukum tanah, perbuatan hukum ini disebut transaksi jual (di Jawa disebut *adol* atau *sade*) (Sutedi, 2014:39)

2.2.5 Hak Milik

1. Dasar Pengaturan

Ketentuan mengenai Hak Milik Atas Tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan 27 Undang-Undang Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2. Pengertian Hak Milik

Pengertian Hak Milik menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Hak atas tanah, turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 20 UUPA). Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA dan dan Pasal I, Pasal II, Pasal VII

Ketentuan Konversi. Dengan demikian maka sifat-sifat Hak Milik adalah (Chomzah, 2002 :5) ;

a. Turun temurun

Maksudnya Hak Milik atas tanah bermaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris

b. Terkuat

Terkuat mempunyai makna bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak atas tanah yang lainnya, dan hak milik atas tanah juga dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak lainnya.

c. Terpenuhi

Berarti Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian untuk dan mendirikan bangunan, jadi tidak hanya dapat mengolah tanahnya tetapi juga dapat mendirikan sesuatu diatas tanah tersebut selama tidak mengganggu kepentingan umum.

d. Dapat beralih dan dialihkan.

e. Dapat dibebani kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.

f. Jangka waktu tidak terbatas.

3. Subjek Hak Milik

Sesuai dengan pasal 21 UUPA, maka subjek yang dapat mempunyai Hak Milik yaitu :

a. Warga Negara Indonesia

b. Badan-badan hukum yang ditunjuk Peraturan Pemerintah .

- c. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan , maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara , dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung. Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal 21.

Adapun badan-badan hukum tertentu yang diperbolehkan mendapat hak milik atas tanah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara 1963-61. Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa Badan-Badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah :

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;

- 3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- 4) Badan-Badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial .

Adapun yang menjadi dasar pertimbangan bahwa Badan-badan hukum tersebut dapat diberikan hak milik atas tanah adalah keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian. Pemilikan hak atas tanah oleh badan-badan hukum tersebut sepanjang tanah tersebut diperlukan untuk usaha yang berkaitan langsung dengan bidang keagamaan dan sosial. (Arba,2016:99).

4. Terjadinya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terdapat Hak Milik jika terdapat hal sebagai berikut :

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini juga menjelaskan bahwa hak milik dapat terjadi karena :
 - 1) Penetapan Pemerintah, yaitu pemberian hak atas tanah melalui mekanisme dan syarat-syarat tertentu yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah.
 - 2) Ketentuan Undang-Undang

5. Pejabat yang berwenang memberikan Hak Milik

Menurut Pasal 2 huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 tahun 1972 dan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan

Pertanahan Nasional , yang berwenang memberikan Hak Milik adalah negara yang dilimpahkan kepada :

- a. Kepala Badan Pertanahan Nasional
- b. Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, apabila luasnya :
 - 1) Untuk tanah pertanian tidak lebih dari 20.000 meter persegi.
 - 2) Untuk tanah Bangunan/Perumahan tidak lebih dari 2.000 meter persegi.

Kewenangan untuk memberikan Hak Milik ada pada negara sebagai pemegang hak menguasai atas negara yang dilimpahkan kepada BPN.

6. Peralihan Hak Milik

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 20 ayat (2) tertulis bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, yang dimaksud dengan beralih adalah bahwa hak milik atas tanah dapat beralih tanpa melalui perbuatan hukum tertentu dari para pihak, atau demi hukum hak milik atas tanah tersebut dapat beralih ke pihak lain. Misalnya beralihnya hak milik atas tanah karena pewarisan, yaitu hak milik atas tanah demi hukum akan beralih ke ahli warisnya jika pewaris telah meninggal dunia.

Sedangkan, yang dimaksud dengan dialihkan adalah bahwa hak milik atas tanah itu baru bisa beralih atau berpindah ke pihak lain apabila dialihkan oleh pemiliknya. Dalam hal ini telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu antara pemilik dengan pihak lain tersebut, misalnya dengan melalui jual-beli, tukar- menukar, sewa-menyewa, hibah, perwakafan tanah milik dan sebagainya (Arba,2016:100-101).

Hak milik dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 :

- a) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dantannya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. (Sutedi, 2014:65)

7. Hapusnya Hak Milik

Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA Hak Milik atas tanah dapat hapus, apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- a. tanahnya jatuh kepada negara, karena;
 - 1) pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA,
 - 2) penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya,

- 3) ditelantarkan,
- 4) ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2) UUPA

b. tanahnya musnah

Salah satu indikasi bahwa tanah tersebut dalam kategori musnah yaitu akibat penelantaran tanah, dalam Pasal 27 huruf a angka 3 UUPA yang dimaksud ditelantarkan ialah bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan daripada haknya. Pengaturan lebih lanjut tentang tanah terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dan selanjutnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 .

2.2.6 Tukar Menukar

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia arti dari tukar menukar ialah beroleh sesuatu dengan memberikan sesuatu; bergantian memberi sesuatu diganti dengan sesuatu yang lain, seperti seseorang memberikan sesuatu kepada seseorang lain yang memberikan sesuatu sebagai gantinya (<https://kbbi.web.id/tukar>, diakses pada tanggal 8 Maret 2018, 08.07 WIB) .

Tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling meberikan suatu barang secara timbal balik sebagai gantinya suatu barang lain. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1541 KUH Perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat beberapa ketentuan mengenai tukar menukar yaitu sebagai berikut :

- a. Segala apa yang dijual dapat pula menjadi menjadi bahan tukar-menukar (Pasal 1542).
- b. Jika pihak yang satu telah menerima barang yang ditukarkan kepadanya, dan kemudian ia membuktikan bahwa pihak yang lain bukan pemilik barang tersebut, maka tak dapatlah ia dipaksa menyerahkan barang yang ia telah janjikan dari pihak nya sendiri, melainkan hanya untuk mengembalikan barang yang telah diterimanya (Pasal 1543).
- c. Siapa yang karena suatu penghukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, telah terpaksa melepaskan barang yang diterimanya dalam tukar menukar, dapat memilih apakah ia akan menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga dari pihak lawannya atautkah ia akan menuntut pengembalian yang ia telah berikan. (Pasal 1544).
- d. Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar , musnah diluar salah pemiiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar (Pasal 1545).
- e. Ketentuan mengenai jual beliberlaku juga terhadap ketentuan tukar menukar (Pasal 1546).

Ketentuan pasal 1546 KUH Perdata menjelaskan bahwa ketentuan jual beli dipersamakan dengan tukar menukar. Dengan demikian, ketentuan mengenai tukar menukar tanah dapat menggunakan ketentuan jual beli dengan obyeknya tanah. Jual beli tanah merupakan salah satu jenis peralihan hak atas tanah, mengenai hal ini sudah diatur ketentuan-ketetuannya dalam UUPA yang merupakan hukum tanah nasional. Dibuatnya hukum tanah nasional berarti

Undang-Undang Pokok Agraria pada hakekatnya mengakhiri berlakunya peraturan-peraturan Hukum Tanah Kolonial dan mengakhiri dualisme atau pluralisme Hukum Tanah di Indonesia (Chomzah, 2003:21). Sehingga, ketentuan mengenai tanah khususnya jual beli dan tukar menukar yang obyeknya adalah tanah mengacu pada ketentuan hukum tanah nasional yang dituangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.

Berikut beberapa ketentuan dalam jual beli tanah dalam UUPA yang dapat diterapkan tukar menukar tanah antara lain :

1. Jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA mengenai jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya tidak menyebutkan kata “jual beli” , namun disebutkan dengan kata “dialihkan” , dialihkan disini bermaksud pemindahan hak atas tanah dengan cara disengaja dari pihak satu ke pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi , walaupun di UUPA hanya disebutkan dialihkan , hal itu sudah termasuk dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas karena jual beli an tukar menukar.
2. Jual beli dalam UUPA tidak dijelaskan secara tegas, akan tetapi mengingat pada pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas , lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat. Hukum adat dalam pasal 5 UUPA sudah di *saneer* yang telah disempurnakan dan telah dihilangkan dari sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.
3. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. **Sifat tunai** berarti

bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. **Sifat riil** berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No.271/1/K/Sip/1965 dan No.840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Kemudian secara terang , maksudnya pada saat dilakukan jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut, jika dikaitkan dengan konteks saat ini maka jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Mengingat pada pasal 1546 KUH Perdata ,maka sifat-sifat jual beli di atas merupakan sifat-sifat pemindahan hak dengan tukar menukar.

4. Jual beli tanah terdiri dari dua syarat yaitu syarat materiil, syarat ini sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :
 - a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan , maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, kemudian juga dilihat apakah sesuai dengan pasal 21 dan pasal 26 (2) UUPA.
 - b) Penjual berhak menjual atas tanah yang bersangkutan

- c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah –tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah tersebut, maka jual beli tersebut tidak memenuhi syarat materiil ini tidak dipenuhi maka perbuatan hukum yang bersangkutan tidak sah dan batal demi hukum (Sutedi, 2014:76-77).

Kemudian, syarat yang kedua adalah syarat formal. Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24 tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah yang diatur lebih lanjut dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA. Kepastian hukum atas perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut dibuat dengan akta, dan yang dapat membuat akat atas itu adalah PPAT. (Sutedi, 2014:77). Ketentuan mengenai kepastian hukum pada perbuatan peralihan hak atas tanah tersebut juga berlaku bagi peralihan hak atas tanah karena tukar menukar yang obyeknya tanah.

2.2.7 Tanah Kas Desa

Secara etimologi kata desa berasal dari bahasa sansekerta, *deca* yang berarti tanah air, tanah asal, tanah kelahiran. Desa menurut R. Bintarto adalah perwujudan atau kesatuan geografi, sosial, politik, ekonomi, serta kultural yang terdapat di suatu daerah dalam hubungan dan pengaruhnya secara timbal balik dengan daerah lain. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia desa adalah suatu kesatuan wilayah yang dihuni oleh sejumlah keluarga yang mempunyai sistem pemerintahan sendiri (dikepalai Oleh Kepala Desa) atau desa merupakan kelompok rumah diluar kota yang merupakan kesatuan.

Desa menurut H.A.W Widjaja dalam bukunya yang berjudul “Otonomi Desa” mengemukakan bahwa Desa adalah sebagai kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal-usul yang bersifat istimewa. Landasan pemikiran dalam mengenai Pemerintahan Desa adalah keanekaragaman, partisipasi, otonomi asli, demokrasi dan pemberdayaan masyarakat (Widjaja, 2003:3)

Secara yuridis arti desa tertuang dalam Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014, bahwa desa yaitu desa dan termasuk desa adat merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang yang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan republik Indonesia. Sebagai suatu sistem wilayah maka desa mempunyai kekayaan/aset yang digunakan dalam menyelenggarakan kehidupan masyarakat desa.

Aset desa menurut Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa terdiri atas :

a. Tanah Kas Desa

Secara umum Tanah Kas Desa merupakan tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa yang kekayaannya dioptimalisasikan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, kesejahteraan untuk kemajuan masyarakat desa serta dapat dilepas sebagai obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, dan dalam rangka tertib administrasi tentang pengelolaan Tanah Kas Desa diperlukan aturan khusus perihal Tanah Kas Desa. (Nur Huda, 2016).

- b. Tanah ulayat;
- c. Pasar Desa;
- d. Pasar hewan;
- e. Tambatan perahu;
- f. Bangunan desa;
- g. Pelelangan ikan;
- h. Pelelangan hasil pertanian
- i. Hutan milik desa;
- j. Mata air milik desa;
- k. Pemandian umum, dan
- l. Aset lainnya milik desa.

Berdasarkan hal diatas Tanah Kas Desa termasuk dala aset desa, Tanah Kas Desa yang berbentuk tanah sangat produktif bagi sumber pendapatan penyelenggaraan kepentingan umum masyarakat desa. Sifat produktif dari tanah

tersebut membuat Tanah Kas Desa sebagai objek dalam pengusahaan sumber daya tanah yang dapat mensejahterakan rakyat, namun tidak selamanya Tanah Kas Desa mempunyai fungsi yang strategis dalam memenuhi kepentingan umum, salah satunya lokasi yang tidak strategis untuk didirikan suatu pasar mengingat kebutuhan para pedagang yang membutuhkan lahan untuk berdagang, oleh karena itu perlu diadakan suatu tindakan dari pemerintah desa salah satunya dengan tukar menukar dengan tanah yang memiliki tempat strategis seperti yang terjadi di Desa Teloyo, kegiatan tukar menukar ini akan berujung pada pemindahtanganan hak atas tanah.

Selain itu dalam Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa, Tanah Kas Desa menjadi salah satu aset desa yang dapat dijadikan sumber pendapatan asli desa. Mengenai Tanah Kas Desa, desa juga harus diberikan tugas dan kewenangan guna menentukan dan melakukan pengelolaan sendiri kekayaan desa khususnya tanah. Walaupun Pemerintah Daerah hadir didalamnya namun perannya hanya sebagai control. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 5 huruf I TAP MPR Nomor IX/MPR/2001, yang menjelaskan bahwa pembaharuan agrarian dan pengelolaan sumberdaya alam harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip prinsip salah satunya yaitu prinsip pelaksanaan desentralisasi berupa pembagian kewenangan tingkat nasional, daerah provinsi, kabupaten/kota, dan desa atau setingkat, berkaitan dengan alokasi dan manajemen sumber daya agrarian dan sumber daya alam (Supratptiningsih, 2010:264). Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa mensyaratkan bahwa Tanah Kas Desa merupakan lahan garapan milik desa.

Tanah Kas Desa merupakan jenis hak atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah dengan Hak Pakai Khusus, mengenai Hak Pakai Khusus itu sendiri adalah Hak pakai yang tidak terbatas jangka waktu pemakaiannya serta tidak dapat dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak ketiga. Selain itu Tanah Kas Desa digolongkan sebagai Hak Pakai Khusus karena Pemerintah Daerah selaku pihak yang menguasai Tanah Kas Desa tersebut berperan sebagai salah satu subjek pemakai Hak Pakai Khusus.

Sebagai Hak Pakai Khusus Tanah Kas Desa harus didaftarkan agar sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri yaitu memperoleh kepastian hukum dari hak-hak atas tanah tersebut. (Agustina, 2015:95). Dasar Hukum mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menyebutkan:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut menginstruksikan kepada Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya.

Sebagai suatu aset yang mempunyai nilai kultural, sosial, budaya , dan ekonomis yang sangat tinggi tanah seharusnya di berikan perlindungan hukum supaya tidak menjadi pmicu konflik yang berkepanjangan. Ada tiga cara yang dapat dilakukan dalam rangka memberikan perlindungan Tanah Kas Desa. *Pertama*, melalui tindakan yang diperlukan agar tidak terjadi pelanggaran terhadap Tanah Kas Desa atau disebut pencegahan (preventif). Tindakan ini

dilakukan dalam bentuk melakukan inventarisasi dan pendaftaran terhadap Tanah Kas Desa, sehingga mempunyai jaminan kepastian hukum, naik kepastian kepemilikan atas Tanah Kas Desa maupun kepastian akan objeknya atau secara fisik yaitu diterbitkannya sertifikat Hak Atas Tanah. *Kedua*, bilamana korektif. Korektif mempunyai tujuan melakukan koreksi terhadap akibat-akibat yang terjadi karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh pelanggar hak. *Ketiga*, penjatuhan sanksi yang tegas, yaitu sanksi administrasi, dapat juga sanksi perdata, ataupun sanksi pidana (Supraptiningsih, 2010:267). Tanah Kas Desa merupakan salah satu aset desa mempunyai bentuk-bentuk pengelolaan yang terdapat dalam Pasal 7 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 (Permendagri 1/2016) salah satu bentuk pengelolaan Tanah Kas Desa yaitu pemindahtanganan dapat melalui 3 cara perbuatan hukum sesuai yang tercantum dalam Pasal 25 Permendagri 1/2016 yaitu :

- a. Penjualan
- b. Tukar-menukar
- c. Penyertaan modal pemerintah Desa.

2.2.8 Tukar Menukar Tanah Kas Desa

Regulasi teknis mengenai tukar menukar Tanah Kas Desa sudah ada dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 dalam ketentuan umum dicantumkan tentang pengertian tukar menukar, ialah pemindahtanganan kepemilikan aset Desa yang dilakukan antara pemerintah desa dengan pihak lain dengan penggantinya dalam bentuk barang.

Tukar menukar dalam peraturan menteri ini pada pasal 32 menyebutkan pemindahtanganan aset melalui tukar menukar terdiri dari:

1. Untuk Kepentingan umum

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat bahwa tukar menukar tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan. Ketentuan tukar-menukar dilakukan dengan aturan sebagai berikut :

- a) Tukar menukar dilakukan setelah terjadi kesepakatan besaran ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan menggunakan nilai wajar hasil perhitungan tenaga penilai ;
- b) Apabila tanah pengganti belum tersedia maka terhadap tanah pengganti terlebih dahulu dapat diberikan berupa uang ;
- c) Penggantian berupa uang sebagaimana dimaksud pada huruf b harus digunakan untuk membeli tanah pengganti yang senilai;
- d) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf c diutamakan berlokasi di Desa setempat; dan
- e) Apabila lokasi tanah pengganti tidak tersedia di Desa setempat sebagaimana dimaksud pada huruf d, tanah pengganti dapat berlokasi dalam satu Kecamatan dan/atau Desa di kecamatan lain yang berbatasan langsung.

Mekanisme dan tahapan tukar menukar tanah milik desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 yaitu sebagai berikut :

- a) Kepala Desa menyampaikan surat kepada Bupati/walikota terkait hasil Musyawarah Desa tentang tukar-menukar tanah milik Desa dengan calon lokasi tanah pengganti berada pada desa setempat;

- b) Kelapa Desa menyampaikan permohonan ijin kepada Bupati/Walikota, untuk selanjutnya Bupati/Walikota meneruskan permohonan ijin kepada Gurbenur;

2. Bukan kepentingan umum

Tukar menukar tanah milik desa bukan untuk pembangunan kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila ada kepentingan nasional yang lebih penting dan strategis dengan tetap memperhatikan dan menyesuaikan rencana tata ruang wilayah (RTRW), seperti pembangunan kawasan industri dan perumahan. Pasal 38 ayat 3 menyebutkan ketentuan – ketentuan yang dalam hal tukar menukar tanah milik desa bukan untuk kepentingan umum yaitu sebagai berikut :

- a) Tukar menukar dilakukan setelah terjadi kesepakatan besaran ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan menggunakan nilai wajar hasil perhitungan tenaga penilai;
- b) Tanah pengganti diutamakan berlokasi di desa setempat;
- c) Apabila lokasi tanah pengganti tidak tersedia di desa setempat sebagaimana dimaksud pada huruf b, tanah pengganti dapat berlokasi dalam satu kecamatan dan/atau desa dikecamatan lain yang berbatasan langsung.

Mekanisme pada tukar menukar Tanah Kas Desa bukan untuk pembangunan kepentingan umum melalui ketentuan sebagai berikut:

- a) Ditetapkan dengan peraturan desa tentang tukar menukar tanah milik desa;

- b) Peraturan desa tersebut ditetapkan setelah mendapat ijin dari Bupati/Walikota, Gubernur, dan persetujuan Menteri;
 - c) Sebelum Bupati menerbitkan ijin yang dimaksud di huruf b, terlebih dahulu membentuk Tim Kajian Kabupaten/Kota;
 - d) Tim Kajian Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada huruf c keanggotaannya terdiri dari Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait ditetapkan dengan Keputusan Bupati/walikota;
 - e) Tim Kajian Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada huruf d dengan mengikutsertakan tenaga penilai;
 - f) Tim Kajian Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada huruf e melakukan pengkajian berupa peningkatan ekonomi desa, menguntungkan desa, dan tidak merugikan aset desa, dan
 - g) Hasil kajian digunakan sebagai bahan pertimbangan kemudian disampaikan kepada Gubernur untuk permohonan ijin.
 - h) Gubernur sebelum menerbitkan ijin terhadap tukar menukar tanahh milik desa terlebih dahulu melakukan kajian melalui tinjauan lapangan dan verifikasi data.
3. Tanah Kas Desa selain untuk kepentingan umum dan bukan kepentingan umum.

Tanah milik Desa berada di Luar Desa atau tanah milik desa tidak satu hamparan yang terhimpit oleh hamparan tanah pihak lain dan/atau tanah milik desa yang didalamnya terdapat tanah pihak lain dapat dilakukan tukar menukar ke lokasi desa setempat. Tukar menukar tanah dalam hal ini dalam rangka meningkatkan efektifitas pengelolaannya agar lebih berdaya guna dan berhasil guna.

Tukar menukar Tanah Kas Desa selain untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan umum memiliki ketentuan yang terdapat dalam Pasal 42 ayat (3) yakni sebagai berikut:

- a) Tukar menukar tanah milik desa yang dimaksud diatas harus senilai dengan tanah penggantinya dan memperhatikan nilai wajar;
- b) Ditetapkan dengann Peraturan Desa tentang tukar menukar tanah milik desa, dan
- c) Peraturan Desa sebagaimana dimaksud pada huruf a ditetapkan setelah mendapat ijin dari Bupati/Walikota.

Tanah aset desa yang telah ditukar baik untuk kepentingan umum, bukan kepentingan umum, selain kepentingan umum dan bukan untuk kepentinga umum dihapus dari daftar inventaris aset Desa dan penggantinya dicatat dalam daftar inventaris aset Desa.

2.2.9 Perjanjian

2.2.9.1 Pengertian dan Ruang Lingkup Perjanjian

Berikut pendapat para ahli hukum mengenai pengertian perjanjian, yaitu :

- a) Menurut Subekti, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa yang mana seorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu hal yang mengandung konsensus/sepakat (Subekti,2014:3).
- b) Wirjono Prodjodikoro, mengemukakan bahwa perjanjian adalah sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. (Prodjodikoro,1992:11)

- c) M.Yahya Harahap, menyebutkan bahwa perjanjian atau *verbinten*is ialah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. (Harahap ,1986:6).
- d) Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dume , suatu perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan perbuatan hukum, menurut Salim.H.S teori dari Van Dume tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya (Hariri,2011:120)

Pada dasarnya perjanjian hanya berlaku pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian itu sendiri dengan berbagai syarat-syarat yang telah diatur dalam KUH Perdata pada Pasal 1320. Dengan adanya proses tukar menukar maka akan menjalin sebuah perikatan antar dua pihak. Hal yang mengikat adalah suatu peristiwa hukum yang dapat berupa perbuatan kejadian, dan keadaan. Demi mencapai keadilan dan kepastian hukum dalam setelah terjadinya kesepakatan maka akan dibuat suatu perjanjian. Subekti (1979) mengemukakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu hal, kemudian menurut Abdulkadir Muhammad (1990) menyebutkan tentang unsur-unsur perjanjian yaitu: 1) adanya pihak-pihak, 2) Adanya konsensus, 3) adanya objek dalam perjanjian, 4) adanya tujuan yang bersifat kebendaan/harta kekayaan, 5) ada bentuk tertentu, 6) adanya syarat-syarat tertentu.

Supaya suatu perjanjian sah dan mengikat antara pihak-pihak, perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana pada pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a. Sepakat, bagi mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

2.2.9.2 Perjanjian Tukar Menukar

Sebagaimana dilihat dari rumusan tentang tukar menukar pada point 2.2.6 tentang tukar menukar, dalam hal ini perjanjian tukar menukar dapat disebut sebagai suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapai sepakat mengenai barang-barang yang menjadi objek dari perjanjiannya. Demikian pula dapat dilihat bahwa ia adalah suatu perjanjian “obligatoir” saja seperti jual beli, dalam arti bahwa perjanjian belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban. Perjanjian mengenai tukar menukar dipersamakan dengan ketentuan perjanjian jual beli pada KUH Perdata pasal 1320 mengenai syarat sah perikatan.

2.2.10 Konflik Pertanahan

2.2.10.1 Persoalan Pertanahan

Menurut Mudzakkir dalam Benhard Limbong, persoalan pertanahan dan persengketaan tanah secara masal dapat mempengaruhi upaya membangun dan menguatkan Negara Kesatuan Republik Indonesia dan dapat meregangkan kohesi nasional dalam wadah negara yang ber-Bhineka Tunggal Ika. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (untuk selanjutnya disebut Keputusan Kepala BPN RI) Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis

Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan menyebutkan bahwa masalah pertanahan meliputi permasalahan teknis, sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Permasalahan teknis yaitu permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat dan atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, di pusat maupun daerah berkaitan dengan sistem perundang-undangan, administrasi, atau mekanisme yang belum sempurna.

2.2.10.2 Sengketa Petanahan

Suatu peristiwa hukum dapat disebut dengan sengketa saat terjadi masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Berdasarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 43 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negar menyangkut penguasaan, pemilikan, dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu. Sengketa pertanahan dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi , pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan ,penguasaan, dan sengketa hak ulayat.

Sengketa tanah subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi, bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subjek

sengketa dengan tanah yang menjadi objek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya. Sedangkan objek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemerintah daerah, tanah nagara, tanah adat dan ulayat, tanah eks barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.

2.2.10.3 Konflik Pertanahan

Konflik berarti adanya suatu pertentangan antar orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan. Pengertian konflik dalam lingkup pertanahan terdapat dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 4 Tahun 2007, dalam keputusan tersebut dijelaskan bahwa konflik pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat atau warga dengan badan hukum mengenai status kepemilikan dan status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik ekonomi dan sosial budaya. Penekanan ‘mengandung aspek politik, ekonomi, dan sosial budaya’ inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan konflik pertanahan menurut Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007.

2.2.10.4 Perkara Pertanahan

Sebuah konflik atau sengketa pertanahan akan dapat berkembang menjadi perkara bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas dengan melakukan pengaduan atau gugatan melalui badan peradilan umum

baik secara langsung maupun melalui kuasa hukum kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian (Limbong, 2012:46-52).

Maria Sumardjono menjelaskan bahwa tipologi kasus-kasus dibidang pertanahan secara garis besar mengandung beberapa hal (Sumardjono, 2008:110) yaitu:

1. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain;
2. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform*;
3. Kasus –kasus berkenaan dengan akses-akses penyediaan tanah untuk pembangunan;
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
5. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat;

Tipologi kasus-kasus di atas tidak hanya melibatkan masyarakat antar masyarakat tetapi juga dapat melibatkan negara sebagai pemegang kekuasaan.

Sedangkan bentuk-bentuk sengketa yang masuk dalam ranah salah kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk ikut menangani sengketa pertanahan yaitu berupa:

1. Penguasaan dan pemilikan tanah;
2. Penetapan hak dan pendaftaran tanah;
3. Atas atau letak bidang tanah;
4. Pengadaan tanah;
5. Tanah obyek *landreform*;
6. Tuntutan ganti rugi tanah partikelir;
7. Pelaksanaan putusan Pengadilan

Dari hasil penelitian Dian Agustina Wulandari dapat disimpulkan bahwa salah satu kendala dalam pengelolaan aset desa yaitu mengenai pengelolaan administrasi tanah yang disebabkan oleh (Wulandari,105:2015) :

1. Anggaran terbatas;
2. Tanah yang di atasnya terdapat bangunan;
3. Apabila terdapat tanah tukar guling;
4. Tanah yang berasal dari pemerintah provinsi
5. Kendala lainnya dalam penyertifikatan tanah yang melalui prosedur yang panjang sehingga memakan waktu dan tenaga.

2.2.11 Pendaftaran Hak Atas Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah , yang terdapat pada pasal 19 ayat (1) yang tertulis sebagai berikut :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peraturan pemerintah yang saat ini berlaku ialah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Dalam pasal 3 PP 24/1997 menjabarkan, bahwa tujuan pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

- 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.

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum.(Lubis, 2010:167). Adanya kepastian tersebut salah satunya tercermin dengan adanya suatu bukti tertulis yang melalui pengelolaan administrasi yang berhubungan dengan tanah. Dalam sebuah jurnal mengenai administrasi pertanahan di kemukakan sebagai berikut,

“ The development of the Indonesia land politics of law in providing the protection of land propiety rights in every order power has not been able to realize the people’s welfare maximally and the legal certainty and ensure legal protection.”

(Rainoer,2016 :106)

Selanjutnya didalam jurnal yang sama menurut Doktor Universitas Negeri Sebelas Maret, Rainoer disebutkan menyebutkan beberapa indikator untuk melihat tingkat keberhasilan pemerintah dalam mencapai tertib administrasi tanah, diantaranya adalah :

- a. Subjek yang memiliki atau menguasai bidang tanah dan jenis pemanfaatan tanah.
- b. Bagaimana hubungan hukum antara sebidang tanah dan penguasaan tanah.
- c. Luasan area tanah yang dimiliki oleh seseorang .

- d. Dimana lokasi tanah yang dipetakan berdasarkan peta yang telah dibuat agar tidak ada tumpang tindih sertifikat.
- e. Dari keterangan nomor 1,2 3,4 diatas diatur dalam sistem informasi tanah.
- f. Dokumen tersebut disimpan dan dijamin keamanannya.
- g. Ada prosedur tetap yang sederhana, cepat , teliti, dan terjamin.

Pendaftaran tanah dilakukan dalam rangka proses administrasi demi mencapai kepastian hukum untuk melindungi hak-hak tertentu, khususnya hak atas tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah ini merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Kedua peraturan tersebut mengandung prinsip bahwa ;

- a. Tujuan dan sistem pendaftaran tanah , yaitu untuk menjamin kepastian hukum dengan menggunakan sistem negatif yang mengandung unsur positif.
- b. Cara pendaftaran tanah, yaitu secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Sedangkan pendaftaran tanah.

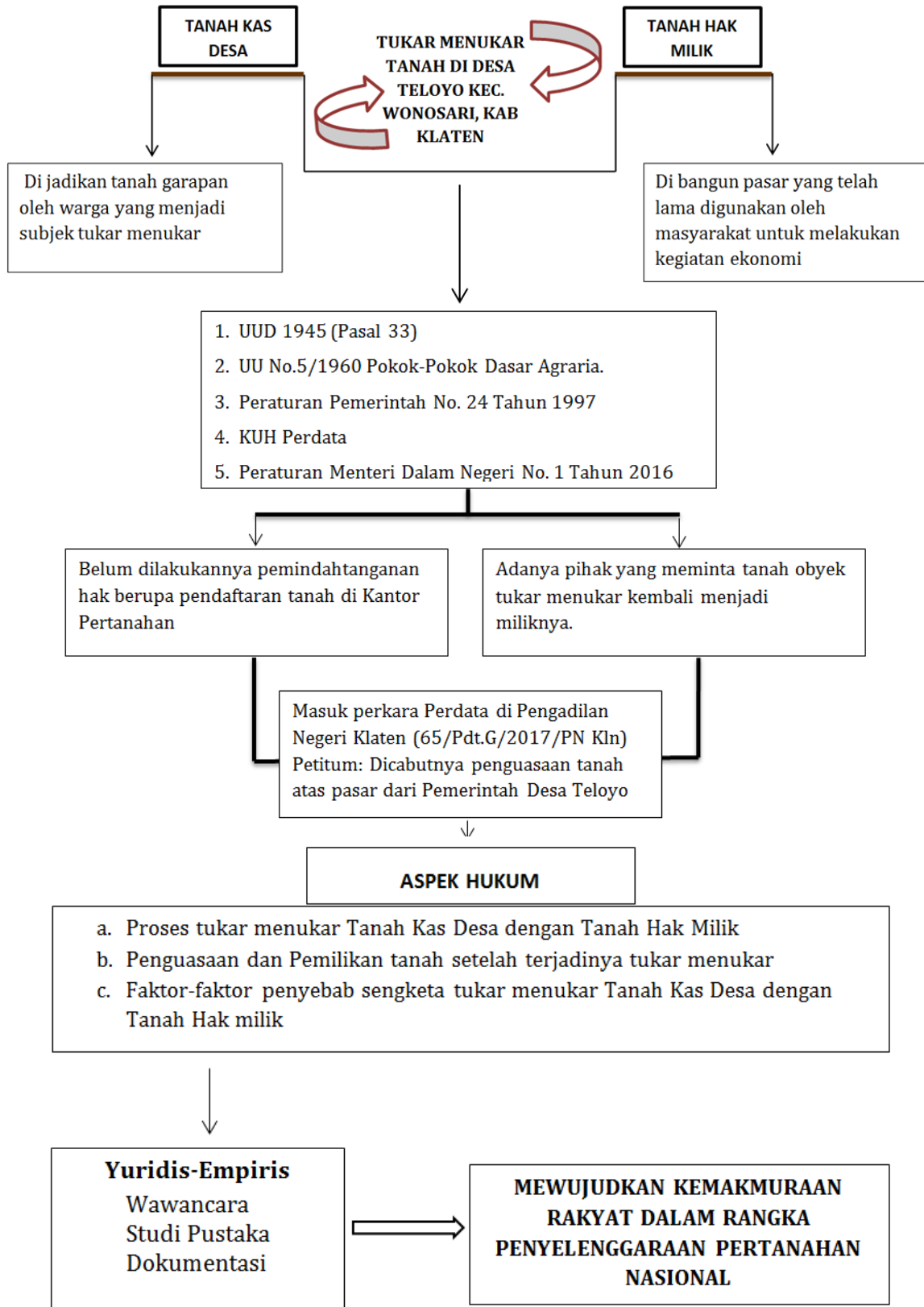
Selain itu, ada pendaftaran tanah secara sporandik yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Sutedi, 2006:15).

Pendaftaran tanah di atas akan menerbitkan suatu sertifikat yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Makna dari pernyataan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat

dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan sehingga dapat dirasakan secara praktisnya yaitu dengan sistem publikasi negatif sesuai dengan yang diperintahkan dalam UUPA. Ketentuan ini bertujuan untuk memberi kepastian hukum secara seimbang kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya. Kelemahan sistem publikasi negatif ini ialah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu.

2.3 KERANGKA BERFIKIR

Bagan 2.1 Kerangka Berfikir



2.3.1 Penjelasan Bagan Kerangka Berfikir

Di Desa Teloyo, kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten terjadi peristiwa hukum tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik. Tukar menukar tersebut dimaksudkan untuk membangun pasar yang letaknya strategis tepatnya diatas Tanah Hak Milik yang menjadi obyek tukar menukar. Pasar tersebut telah digunakan bertahun-tahun oleh masyarakat sebagai tempat berdagang dan melakukan kegiatan ekonomi lainnya. Tukar menukar tersebut dilakukan secara tertulis dalam perjanjian yang sekarang terdapat diarsip Pemerintah Desa. Tanah Kas Desa yang menjadi obyek tukar menukar juga dimanfaatkan oleh masyarakat yang menjadi pihak dalam tukar menukar, namun pemanfaatan itu hanya sampai tahun 2011. Kemudian di tahun 2017 pihak tersebut justru mengklaim bahwa tanah yang sudah berdiri pasar (Pasar Teloyo) tersebut masih miliknya dan berakhir pada gugatan perdata ke Pengadilan Negeri nomor 65/Pdt.G/2017/PN Kln berupa gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Teloyo terhadap tanah hak milik atas nama Suratno yang pada saat tahun 1967 tanah sengketa tersebut menjadi obyek tukar menukar dengan Tanah Kas Desa Teloyo.

Dari perkara diatas pokok permasalahan yang dapat ditinjau dari aspek hukum atas permasalahan di atas ialah mengenai prosedur dan ketentuan tukar menukar tanah kas desa (aset desa) yang saat ini tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria, KUH Perdata sebatas tentang perikatan dan peraturan tuakar menukar yang dipersamakan dengan jual beli, Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang merupakan bahan hukum yang relevan pada kondisi saat ini . Berpijak pula pada tujuan di buat nya

hukum tanah nasional salah satunya untuk mencapai kepastian hukum pertanahan, maka peristiwa tukar menukar maka memerlukan suatu perlindungan hukum berupa kepastian hukum tanah obyek tukar menukar tersebut yaitu melalui pendaftaran tanah yang sesuai dengan regulasi Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu tujuan dari dilakukannya prosedur yang benar ialah proses tukar menukar dengan menggunakan instrumen peraturan yang berkaitan dengan pengelolaan aset desa dan pendaftaran tanah guna mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum serta karena tukar menukar merupakan perbuatan hukum privat, maka juga perlu menggunakan peraturan yang terdapat dalam KUH Perdata.

Secara yuridis empiris hal-hal mengenai aspek hukum proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik menggunakan langkah-langkah metode penelitian dengan wawancara kepada pihak-pihak terkait, studi pustaka berupa dokumen-dokumen dan data-data pendukung yang diperoleh dari instansi serta pihak terkait, kemudian dokumentasi yang diperoleh dengan cara observasi dilapangan mengenai obyek penelitian yaitu tanah obyek tukar menukar tanah kas desa dan tanah hak milik.

Setelah adanya tukar menukar tersebut seketika akan terjadi penguasaan tanah yang menjadi obyek tukar menukar, yang menjadi permasalahan ialah bagaimana hak penguasaan atas tanah akibat tukar menukar di Desa Teloyo yang pada akhirnya justru menimbulkan konflik antar pedagang dan pemilik tanah tersebut, hal ini akan dikaji melalui kedudukan hak penguasaan tersebut sesuai yang terdapat dalam UUD 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria. Selanjutnya dari permasalahan di atas akan di cari faktor-faktornya baik yang bersifat yuridis

maupun non yuridis melalui suatu pendekatan penelitian hukum yuridis empiris. Pada akhirnya jika semua permasalahan dapat terjawab dapat digunakan sebagai saran dan masukan untuk penegakan hukum dan penyelenggaraan pertanahan khususnya Tanah Kas Desa yang ideal dan sesuai dengan norma dan aturan yang berlaku, supaya terwujudnya keadilan dan kesejahteraan sosial di Negara Indonesia terutama dibidang pertanahan nasional.

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik simpulan sebagai berikut :

1. Penguasaan dan Pemilikan Tanah Obyek Tukar Menukar Setelah Terbitnya Keputusan Rembug Desa Di Desa Teloyo.

Ketentuan mengenai tukar menukar dipersamakan dengan jual beli sesuai yang ketentuan pada pasal 1546 KUH Perdata, dalam Hukum Tanah Nasional yaitu UUPA syarat sah terjadinya peralihan hak yaitu melalui sifat tunai, terang, dan riil. Ketiga syarat tersebut telah sesuai dengan surat keputusan Rembug Desa tentang tukar menukar pada tahun 1967. Bersifat tunai yaitu penggantian sama sama dalam bentuk barang berupa tanah pertanian, terang dalam pelaksanaan rembug desa dengan melibatkan para pemegang hak atas tanah dan perwakilan beberapa warga, rembug desa tahun 1967 tentang tukar menukar tersebut dilakukan secara nyata karena benar benar dilakukan dan diucapkan sepakat dengan tanah hak milik dan kemudian diikuti dengan penguasaan tanah kas dan hak milik sebagaimana mestinya tukar menukar.

Secara administratif proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik di Desa Teloyo belum tuntas, hal tersebut yang mendorong timbulnya sengketa penguasaan dan pemilikan obyek tanah tukar menukar.

Sengketa tersebut pada akhirnya masuk ke pengadilan dengan gugatan perdata, hal ini disebabkan adanya konflik pertanahan yang mengandung aspek politik dan ekonomi.

Penguasaan atas tanah kas desa dan tanah hak milik setelah terbitnya keputusan rembug desa masih sebatas pada penguasaan secara fisik, sedangkan penguasaan secara yuridis pada tanah kas desa belum beralih kepada masyarakat (pihak pemilik tanah milik tukar menukar) begitu sebaliknya tanah hak milik belum beralih status nya menjadi tanah kas Desa Teloyo. Penguasaan atas tanah kas desa dan tanah hak milik setelah terbitnya keputusan rembug desa masih sebatas pada penguasaan secara fisik, sedangkan penguasaan secara yuridis pada tanah kas desa belum beralih kepada masyarakat (pihak pemilik tanah milik tukar menukar) begitu sebaliknya tanah hak milik belum beralih status nya menjadi tanah kas Desa Teloyo.

Pemilikan tanah berdasarkan hukum tanah nasional melalui UUPA dijamin dengan hak atas tanah yang disebut dengan hak milik, belum adanya peralihan hak atas proses tukar menukar tersebut menyebabkan belum pula dialihkan kepemilikan atas tanah tersebut, sehingga dari peristiwa tukar menukar tersebut tidak ada peralihan pemilikan secara yuridis.

2. Faktor Penyebab Sengketa dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik di Desa Teloyo Kecamatan Wonosari Kabupaten Klaten.

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik di Desa Teloyo, yaitu:

- a. Faktor Yuridis , yaitu kurang memadainya peraturan teknis mengenai proses tukar menukar pada saat terjadinya tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik di Desa Teloyo tahun 1967. Belum adanya peraturan teknis tersebut kemudian menyebabkan pengurusan administrasi pertanahan (pendaftaran hak) terhambat begitu pula dengan jaminan kepastian hukum para pemegang hak atas tanah akan ikut terhambat.
- b. Faktor Non Yuridis yang mempengaruhi timbulnya sengketa tukar menukar tanah di Desa Teloyo terdiri dari, (1) Anggaran desa, (2) Nilai ekonomis tanah, (3) Responsibilitas Pemerintah Desa,(4) Tumpang tindih perbuatan hukum apda tanah, (5) Kesadaran hukum masyarakat Desa Teloyo.

5.2 Saran

Berdasarkan simpulan diatas , saran yang dapat disampaikan oleh peneliti aadalah sebagai berikut :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2016 merupakan produk hukum yang saat ini dapat disesuaikan dengan proses tukar menukar tersebut demi terselesainya administrasi pertanahan akibat tukar menukar yang telah menimbulkan sengketa tersebut
2. Diperlukan pelaksanaan proses pengurusan administrasi pertanahan yang lebih efektif agar pengelolaan administrasi ini dapat sebagai upaya preventif dalam meminimalisir potensi timbulnya sengketa di bidang pertanahan dan mencapai tujuan kepastian hukum dalam proses pengurusan hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah.

3. Diperlukan peran aktif dari Pemerintah Desa sebagai lembaga publik dalam penyelenggaraan desa, serta perangkat desa yang berintegritas dalam pengelolaan aset desa demi tercapainya keadilan dan kemakmuran bagi masyarakat desa dengan demikian akan mewujudkan suasana pemerintahan yang tertib hukum dan tertib administrasi.
4. Untuk menyelesaikan sengketa pertanahan sangat diperlukan keterbukaan antar pihak. Mengingat masyarakat desa merupakan masyarakat yang komunal maka dapat dilakukan penyelesaian secara kekeluargaan dapat melalui mediasi atau musyawarah desa, hingga menghasilkan keputusan yang adil dan diterima oleh berbagai pihak.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Ali, Zainudin. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arba, H.M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Asdi Mahasatya.
- Ashshofa, Burhan. 2007. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- Bungin, M. Burhan. 2007. *Penelitian Kualitatif, Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Chomzah, Ali Ahmad. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Pemasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Hariri, Wawan Muhwan. 2011. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Kansil, C.S.T. 1995. *Modul Hukum Perdata*. Jakarta: Radnya Paramita.
- _____. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Limbong, Benhard. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: CV Raifi Maju Mandiri.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Natadimaja, Harumiati. 2009. *Hukum Perdata Mengenai Hukum Orang dan Hukum Benda*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

- Nugroho, Heru. 2002. *Reformasi Politik Agraria Mewujudkan Pemberdayaan Hak-hak atas Tanah*, Bandung: Penerbit Mandar Maju
- Perangin, Efendi. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Projodikoro, R. Wirjono. 1992. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Beserta Perkembangannya*. Bandung: Sumur.
- Rahardjo, Satjipto. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Rubaie, Achmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Malang: Banyumedia
- Salindeho, John . 1993. *Masalah Tanah Dalam Perkembangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Silviana, Ana. 2010. *Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah*. Semarang: Badan Penerbit niversitas Diponegoro.
- Soekanto, Soerjono. 1981. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti, R. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Sumardjono. Maria S.W. 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, hal.119
- _____. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah*. Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.
- Sutedi, Adrian. 2006. *Politz dan Kebijakan Hukum Pertanahan Serta Berbagai Permasalahannya*. Jakarta :BP.Cipta Jaya.
- Widjaja, HAW. 2003. *Pemerintahan Desa/Marga*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- _____. 2003. *Otonomi Desa*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

2. SKRIPSI

Paramita, Anggarani. 2014. Tanah Kas Desa (TKD) Di Kabupaten Bojonegoro. Skripsi Program Studi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Surabaya

Rismaningtyas, Dwi Rakhmawati. 2016. Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkok (Studi Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang). Skripsi Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Syaahid, 2016, Pelaksanaan Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Nganglik, Kecamatan Kasiman, Kabupaten Bojonegoro, Skripsi Program Studi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

3. JURNAL.

Hansun, Morrets Hendro. 2016. Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah. *Lex Administratum*. Vol.IV, No,1:145-153.

Nur, Sri Susyanti. 2015. Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing sebagai Aset Pemerintah Daerah. *Hasanuddin Law Review*. Makassar:Universitas Hasanuddin. Vol 1, No. 1: 87-100.

Liauw, Yantje, dkk. 2015. Adat Law in Designing of Land Law System. *Journal of Law, Policy and Globalization*. Vol.40:46.

Rauta, Umbu, dkk. 2017. Telaah Teoritis dan Yuridis tukar Menukar Barang Milik Daerah dengan Swasta. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 24, Issue 2 : 232-254.

Rosmidah. 2015. Kepemilikan Hak Atas tanah di Indonesia. *Jurnal Inovatif – Jurnal Ilmu Hukum* . Jambi:Universitas Negeri Jambi. Vol. 24.No.63-77.

Ruslina, dan Sri Kusriyah. 2017. Implementasi Kebijakan Tukar-Menukar Aset Desa Di Kabupaten Kendal. *Jurnal Hukum Khaira Ummah*. Semarang:Universitas Sultan Agung. Vol.12, No.3: 661-670.

Supraptiningsih, Umi. 2010. Upaya Hukum dalam Perlindungan Tanah Kas Desa. *Jurnal Yuridika*. Surabaya:Universitas Airlangga. Vol 25. No.3:269-268.

Suwitra, I Made. 2004. Penguasaan Hak Atas Tanah dan Masal (*Possession Rights And Its Affair*). *Jurnal IUS*. Denpasar:Universitas Warmadewa Denpasar. Vol II, No. Halaman 445-454.

- Suhadi, 2017. Legal And Power Relationship:Revealing The Myth Of Public Interest In Land Acquisition For Development. *International Journal of Business, Economic and Law*.Vol,Issue 3I. Halaman 75-79.
- _____, 2011. Tinjauan Yuridis Normatif Berbagai Peraturan Tentang Alih Fungsi Tanah Pertanian di Indonesia. *Jurnal Pandecta*. Semarang: Universitas Negeri Semarang. Vol 6 , No.1. Halaman 69-78.
- Wardani, Widyarini Indriastuti. 2017. Supervision of Function Agricultural Land In the National Legal System Framework. *International Journal of Business, Economics an Law*,Vol 14, Issue 4 (December).Halaman 58-65.
- Wulandari, Dian Agustina. 2015. Pengelolaan Administrasi Tanah Aset Pemerintah Guna Mendapatkan Kepastian Hukum. *Unnes Law Journal*.Semarang:Universitas Negeri Semarang. ULJ (4) (1) :94-106

4. UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Keputusan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan

5. INTERNET

Desa Teloyo, Kabupaten Klaten. www.desateloyo.hol.es/status-pertanahan/ diakses pada tanggal 12 Desember 2017 pukul 07.00 WIB

Kecamatan Wonosari, <https://www.timlo.net/baca/68719559122/sewa-tanah-kas-desa-dikeluhkan-warga/>, ,Diakses tanggal 4 Februari 2018, pukul 05.40 WIB

<https://kamuslengkap.com/kamus/politik/arti-kata/rembug-desa> , Diakses tanggal 4 Juni 2018, pukul 07.45 WIB

6. LAIN-LAIN

Desa Teloyo. 2017. Buku Profil Desa. Kabupaten Klaten