

### BAB III

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH MELALUI TUKAR MENUKAR DENGAN DESA DI KECAMATAN PONJONG KABUPATEN GUNUNGKIDUL

### A. Hasil Penelitian

#### 1. Deskripsi Wilayah Penelitian

Kabupaten Gunungkidul adalah salah satu kabupaten yang ada di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Ibukotanya Wonosari. Luas wilayah Kabupaten Gunungkidul 1.485,36 km<sup>2</sup> atau sekitar 46,63 % dari luas wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Kota Wonosari terletak di sebelah tenggara kota Yogyakarta (Ibukota Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta), dengan jarak ± 39 km. Wilayah Kabupaten memiliki letak geografi : 110<sup>0</sup> 21'- 110<sup>0</sup> 50' BT dan 7<sup>0</sup> 46'- 8<sup>0</sup> 09' LS. Kabupaten Gunungkidul memiliki batas-batas sebagai berikut:<sup>56</sup>

- a. Sebelah Barat : Kabupaten Bantul dan Sleman (Propinsi DIY).
- b. Sebelah Utara : Kabupaten Klaten dan Sukoharjo (Propinsi Jawa Tengah).
- c. Sebelah Timur : Kabupaten Wonogiri (Propinsi Jawa Tengah).
- d. Sebelah Selatan : Samudera Hindia

Kabupaten Gunungkidul terdiri dari 593.035 bidang tanah yang tersebar pada 18 Kecamatan di Kabupaten Gunungkidul diantaranya 377.396 bidang tanah yang telah bersertipikat dan 215.639 bidang tanah yang belum bersertipikat.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> <https://gunungkidulkab.go.id>. Diakses pada tanggal 15 April 2019, Pukul 20.30 WIB.

<sup>57</sup> <https://radarjogja.jawapos.com/2019/01/28/215-639-bidang-tanah-belum-bersertifikat/>, diakses tanggal 22 Juli 2019, Pukul 14.30 WIB.

Kecamatan yang ada di Gunungkidul antara lain : Kecamatan Panggang, Purwosari, Paliyan, Saptosari, Tepus, Tanjungsari, Rongkop, Girisubo, Semanu, Ponjong, Karangmojo, Wonosari, Playen, Patuk, Gedangsari, Nglipar, Ngawen, dan Semin, dalam penelitian ini penulis membatasi penelitian di wilayah Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul.

Kecamatan Ponjong terletak di kawasan bagian timur Kabupaten Gunungkidul. Kecamatan Ponjong terbagi menjadi 11 desa, 119 dusun, 238 Rukun Warga (RW), dan 5332 Rukun Tetangga (RT). Luas wilayah Kecamatan Ponjong yaitu 10.448,5 ha. Desa yang ada di Kecamatan Ponjong antara lain ; Ponjong, Sidorejo, Gombang, Bedoyo, Karangasem, Kenteng, Genjahan, Sumbergiri, Sawahan, Tambakromo, dan Umbulrejo. Kecamatan Ponjong memiliki batas-batas sebagai berikut:

- a. Bagian utara berbatasan dengan Kecamatan Semin
- b. Bagian barat Kecamatan Karangmojo,
- c. Bagian selatan Kecamatan Rongkop, dan
- d. Bagian timur Kabupaten Wonogiri Propinsi Jawa Tengah.

## **2. Tukar Menukar di Kecamatan Ponjong**

Tukar menukar antara tanah desa dengan tanah hak milik perorangan banyak terjadi di Gunungkidul. Tukar menukar tersebut kebanyakan terjadi sebelum UUPA berlaku sepenuhnya di Daerah Istimewa Yogyakarta sampai dengan akhir tahun 1980-an. Pada saat itu ada program dari pemerintah berupa proyek pembangunan fasilitas untuk kepentingan umum, di antaranya balai dusun/desa, puskesmas, lapangan dan lain sebagainya sedangkan desa sendiri tidak memiliki tanah di lokasi yang strategis, maka untuk kepentingan

tersebut banyak menggunakan tanah masyarakat yang letaknya lebih strategis kemudian ditukar dengan tanah milik desa, yang kemudian dikenal dengan istilah tukar menukar. penulis melakukan penelitian terbatas pada tukar menukar yang dipergunakan untuk Balai Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul. Menurut Supriyanto selaku Kepala Bagian Pemerintahan Desa Tambakromo, pada saat itu ketika sudah ada pemberitahuan bahwa kalurahan atau desa akan menggunakan tanah milik masyarakat, maka masyarakat tidak berani menolak.<sup>58</sup>

Penyelesaian permasalahan tukar menukar tersebut adalah amanah dari pendahulu kita. Amanah tersebut ditujukan kepada segenap ahli waris maupun pemerintah beserta semua pihak yang merasa terpanggil untuk menyumbangkan pemikiran dalam rangka penyelesaian permasalahan tersebut. Namun kenyataannya mulai UUPA baru berlaku sepenuhnya di Daerah Istimewa Yogyakarta sampai dengan sekarang masih banyak permasalahan tukar menukar yang belum selesai.

Berdasarkan data yang berhasil diinventarisasi oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Kabupaten Gunungkidul jumlah permasalahan tukar menukar antara tanah desa dengan tanah hak milik perorangan yang dipergunakan untuk balai desa di kecamatan Ponjong telah terjadi permasalahan tukar menukar di 6 Desa antara lain Desa Ponjong, Desa Umbulharjo, Desa Sidorejo, Desa Gombang, Desa Bedoyo, dan Desa Tambakromo yang sampai saat ini belum dikerjakan ataupun diselesaikan.

---

<sup>58</sup> Wawancara dengan Supriyanto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Tambakromo, pada tanggal 10 April 2019.

Data primer yang didapat penulis saat melakukan penelitian di 6 desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul, yaitu :

- a. **Desa Ponjong**, asal usul tanah untuk bangunan balai desa didapat dari tukar menukar yang terjadi pada tahun 1997 antara Desa (Tanah persil 163 luas : 415 m<sup>2</sup>) dengan Hatmowidjaya (Tanah Persil 318 luas : 800 m<sup>2</sup>) tertulis dalam buku C desa No. 173 dengan surat keputusan desa No. 65/Pd/Pjg/178. Namun sampai saat ini belum diproses sehingga ahli waris Hatmowidjaya belum menerima Sertipikat Hak Milik atas tanah persil 163.<sup>59</sup>
- b. **Desa Gombang**, asal usul tanah untuk bangunan balai desa didapat dari tukar menukar tahun 1976 antara Desa (Tanah persil 124 klas III) dengan Sumarwiredjo (Tanah letter C No. 20), kemudian tanah persil 124 kelas III telah dijual oleh Sumarwiredjo kepada Sismarto tahun 1995 tertulis dalam buku legger desa dengan Letter C No. 1131. Tukar menukar tersebut tidak ditemukan surat keputusan desa yang berarti sampai Sekarang tukar menukar tersebut belum diproses, sehingga Sismarto belum mendapat Sertipikat Hak Milik dari tanah persil 124.<sup>60</sup>
- c. **Desa Umbulrejo**, asal usul tanah untuk bangunan balai desa didapat dari tukar menukar tahun 1978 antara Persil No. 416 (tanah milik warga) ditukar dengan tanah desa persil Blok D No. 338 (Gunung Dawul). Pemerintah Desa tidak memiliki catatan pemegang Persil 338 ataupun warga yang

---

<sup>59</sup> Wawancara dengan Budianto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Ponjong, pada tanggal 01 April 2019.

<sup>60</sup> Wawancara dengan Ningsih Utami, selaku Kasi Pemerintahan Desa Gombang, pada tanggal 11 April 2019.

mengelola Gunung Dawul tersebut. Karena dalam buku legger desa hanya tertulis tahun tukar menukar dan nomor lokasi persil tanah, tanpa ada tulisan pihak/identitas dari pemegang persil No. 416, pemerintah desa merasa buntu dan takut dalam memproses tukar menukar tersebut, pemerintah desa sadar hal demikian sangat rentan dengan sengketa disebabkan kekosongan data yang dimiliki pemerintah desa.<sup>61</sup>

- d. **Desa Tambakromo**, asal usul tanah untuk bangunan balai desa didapat dari tukar menukar tahun 1995 antara Desa (Tanah persil 365) dengan Singowidjaja (Tanah persil 312 luas : 2000 m<sup>2</sup>) tertulis dalam legger desa, tukar menukar desa Tambakromo memiliki Keputusan Desa dan dalam proses sampai di Kecamatan Ponjong, pihak Desa berkordinasi dengan dinas Tata Ruang Gunungkidul (DPTR) untuk proses pelepasan status tanah desa supaya dapat didaftarkan menjadi tanah milik Ahli waris Singowidjaja. Sampai sekarang Ahli waris Singoeidjaja belum menerima Seritpikat Hak Milik atas tanah persil 365.<sup>62</sup>
- e. **Desa Bedoyo**, asal usul tanah untuk bangunan balai desa didapat dari tukar menukar tahun 1996. Namun, desa tidak memiliki catatan tentang asal usul tanah Balai desa, karena tanah tersebut hasil dari tukar menukar dan sebagian lahan jual beli swadaya dari masyarakat. Penulis dapat mengetahui kapan terjadinya tahun tukar menukar karena desa memiliki catatan pengumpulan uang dari masyarakat untuk swadaya membeli tanah untuk

---

<sup>61</sup> Wawancara dengan Budi Purwo Sudaryanto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Umbulrejo, pada tanggal 05 April 2019.

<sup>62</sup> Wawancara dengan Supriyanto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Tambakromo, pada tanggal 10 April 2019.

bangunan balai desa.<sup>63</sup>

- f. **Desa Sidorejo**, Buku Legger Desa Hilang, namun perangkat desa dan tokoh masyarakat (*sesepuh desa*) mengetahui bahwa tanah balai desa berdiri di atas tanah hak milik (milik keluarga mantan kepala Desa yang dahulu menjabat). Buku legger desa hilang dikarenakan mantan Kepala Kasi Pemerintahan terkena kasus tindak pidana Korupsi sehingga banyak buku desa yang hilang.<sup>64</sup>

Selanjutnya Agus menjelaskan bahwa sejak tanggal 29 November 2016 kewenangan bagian Administrasi Pemerintahan Desa Sekretariat Daerah Kabupaten Gunungkidul yang berkaitan dengan pertanahan dialihkan ke Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang yang merupakan Dinas baru. Pengalihan tersebut berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 63 tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pertanahan dan Tata Ruang.<sup>65</sup>

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan Wibowo, selaku Kasi Pemerintahan Desa Bedoyo, pada tanggal 05 April 2019.

<sup>64</sup> Wawancara dengan Sidiq Nur Safi'i, selaku Kepala Desa Umbulrejo, pada tanggal 08 April 2019.

<sup>65</sup> Wawancara dengan Agus Nurcahyo Wiharyadi, selaku Kepala Bidang Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul, pada tanggal 30 April 2019.

## B. Pembahasan

### 1. Perlindungan hukum terhadap status tanah hak milik yang diperoleh melalui tukar menukar dengan desa di Kecamatan Ponjong

Setiap warga yang melakukan tukar menukar tanah dengan desa di Kecamatan Ponjong mempunyai suatu hak berhak untuk memperoleh perlindungan hukum atas haknya. Perlindungan hukum tersebut lebih ditekankan pada perlindungan hukum terhadap sikap tindak atau perbuatan hukum pemerintah berdasarkan hukum positif di Indonesia.

Secara umum ada tiga macam perbuatan pemerintahan yaitu : perbuatan pemerintahan dalam bidang pembuatan peraturan perundang-undangan (*regeling*), perbuatan pemerintahan dalam penerbitan keputusan (*eschikking*), dan perbuatan pemerintahan dalam bidang keperdataan (*materiele daad*). Dua bidang yang pertama terjadi dalam bidang publik oleh karenanya tunduk pada hukum publik, sedangkan bidang yang terakhir khusus dalam bidang keperdataan, maka tunduk berdasarkan ketentuan hukum perdata.

Perlindungan hukum bagi subjek hukum yang berhak atas tanah pengganti di Kecamatan Ponjong berkaitan tukar menukar antara tanah desa dengan tanah perorangan adalah bagaimana pemerintah memberikan perlindungan hukum terhadap subjek hukum tersebut. Perlindungan hukum tersebut termasuk dalam bidang publik karena berkaitan perbuatan pemerintah dalam bidang pembuatan peraturan perundang-undangan (*regeling*) dan perbuatan pemerintah dalam penerbitan keputusan (*beschikking*).

Tujuan pendaftaran hak atas tanah salah satunya adalah memberikan perlindungan hukum, ketertiban dan kepastian hukum. Subjek hukum yang memiliki suatu hak atas tanah akan memperoleh perlindungan hukum, apabila hak atas tanahnya tersebut didaftar. Instansi yang mempunyai kewenangan untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kemudian diterbitkan suatu bukti hak berupa sertipikat.

Ketika berbicara mengenai perlindungan hukum maka yang termasuk menjadi perhatian adalah berkaitan dengan substantif misalnya prinsip keadilan. Apakah tukar menukar yang dulu dilakukan sudah memenuhi rasa keadilan? Kalau berbicara mengenai pemenuhan rasa keadilan maka ada satu prinsip ideal yang perlu diterapkan pada saat tanah diambil untuk kepentingan umum. Prinsip itu adalah Prinsip *free and informed consent* (persetujuan bebas dan sadar). Oleh karena itu persyaratan-persyaratan untuk *free and informed consent* harus dijamin dan meliputi antara lain kecukupan dan keluasan informasi tentang manfaat dan dampak negatif dari proyek tersebut dan kompensasi yang akan mereka terima (bentuk, jumlah dan waktu realisasinya), lingkungan atau kondisi pada saat penyelenggaraan musyawarah, keterwakilan, kekuatan dan kapasitas relatif dari pihak-pihak yang ambil bagian dalam musyawarah, dan jaminan bahwa tidak ada penipuan, kekerasan atau paksaan.

Tanah yang diperoleh melalui tukar menukar antara tanah desa dengan tanah perorangan harus diurus sampai selesai hingga pendaftaran



hak. Karena sebenarnya masyarakat tidak terlalu mempersoalkan apakah secara substantif tukar menukar pada saat itu adil apa tidak, tetapi yang mereka perjuangkan sekarang adalah keadilan formal. Artinya bahwa tanah yang sudah ditukar tersebut diproses secara formal, didaftarkan dan disertipikatkan.

**2. Faktor penghambat tukar menukar tanah hak milik dengan tanah desa di Kecamatan Ponjong yang terjadi diwaktu lampau yang sampai sekarang belum dapat diselesaikan**

Berdasarkan data primer yang berhasil didapatkan penulis saat penelitian di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul jumlah permasalahan tukar menukar antara tanah desa dengan tanah hak milik perseorangan khususnya yang dipergunakan untuk bangunan balai desa sampai dengan tahun 2019 sebanyak 6 permasalahan yang terdapat di 6 Desa di Kecamatan Ponjong. Dari 6 permasalahan tukar menukar tersebut belum ada yang berhasil diselesaikan sampai dengan penerbitan sertipikat. Masalah belum adanya pensertipikatan tanah pengganti bagi subjek hukum yang berhak berkaitan dengan tukar menukar antara tanah desa dengan tanah perorangan di Kabupaten Gunungkidul terbagi menjadi :

- a. Permasalahan yang ada di dalam masyarakat.
- b. Perbedaan pandangan mengenai status tanah desa antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan Representasi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.

**a. Permasalahan yang ada di dalam masyarakat.**

Yang menjadi penghambat tukar menukar tersebut belum bersertipikat adalah:

- 1) Ketidak tahuan cara menyelesaikan Permasalahan;
- 2) Tidak ada biaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Pembagian tersebut berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, yaitu dengan mewancarai 10 orang dari 43 orang subjek hukum perorangan atau ahli warisnya berkaitan dengan tukar menukar tersebut yang belum mulai dikerjakan. Penulis memilih sampel berdasarkan pertimbangan :

1. Subjek hukum perorangan atau ahli warisnya berkaitan dengan tukar menukar tersebut yang belum mulai dikerjakan.
2. Tukar menukar tersebut sudah dikonfirmasi kepada Desa setempat.
3. Saran dari pemerintah desa setempat.
4. Tingkat kemudahan mencari sampel tersebut.

Terhadap sampel tersebut penulis mengajukan pertanyaan, Apa yang menjadi alasan bapak/ibu sehingga permasalahan tukar menukar tersebut sampai sekarang belum disertipikatkan? Kemudian dari pertanyaan tersebut diperoleh jawaban sebagai berikut :

Table : Alasan Tukar Menukar belum didaftar

NO	ALASAN	JUMLAH	%
1	Tidak tahu caranya	4	40 %
2	Tidak ada biaya	6	60 %
	Jumlah	10	100%

### 1) **Ketidaktahuan cara menyelesaikan Permasalahan**

Dari tabel di atas dapat diketahui, ketika responden ditanya kenapa sampai dengan sekarang tanahnya tersebut belum disertipikatkan. Sebanyak 40% menjawab tidak tahu cara menyelesaikan permasalahan berkaitan dengan tukar menukar antara tanah desa dengan tanah perseorangan di Kabupaten Gunungkidul. Untuk itu agar permasalahan tersebut bisa diselesaikan, terlebih dahulu harus diidentifikasi macam-macam permasalahan tersebut.

Menurut Agus Nurcahyo Wiharyadi permasalahan tukar menukar memiliki kompleksitas yang bermacam-macam di antaranya adalah :<sup>66</sup>

- a) **Permasalahan tukar menukar dimana pada saat sebelum UUPA berlaku sepenuhnya di DIY sampai dengan akhir tahun 1980-an sudah memperoleh izin Gubernur/ketetapan Gubernur.**

Sebelum UUPA berlaku sepenuhnya di DIY izin Gubernur dapat diperoleh sesuai ketentuan yang diatur dalam Surat Direktorat Agraria Nomor 4818/PH/II/Agr. tanggal 6 September tahun 1980. Dalam surat tersebut dijelaskan bahwa setelah pemerintah desa dalam hal ini adalah lurah desa

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Agus Nurcahyo Wiharyadi, selaku Kepala Bidang Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul, pada tanggal 30 April 2019.

bersama-sama dengan dewan perwakilan kalurahan yang kemudian dalam perkembanganya berubah menjadi Lembaga Sosial Desa dan berubah lagi menjadi Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa mengeluarkan putusan desa. Selanjutnya putusan desa tersebut diajukan kepada camat/kepala pemerintahan kecamatan dan bupati/kepala pemerintahan daerah tingkat II untuk mendapatkan pertimbangannya. Setelah memperoleh pertimbangan kemudian putusan desa tersebut diajukan kepada Sri Paduka Wakil Gubernur melalui kepala Direktorat Agraria Propinsi DIY untuk memperoleh izin Gubernur yang kemudian didalam praktek ada perubahan nomenklatur menjadi ketetapan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta.

b) **Permasalahan tukar menukar yang belum ada izin Gubernur, yang terdiri dari :**

- (i) Permasalahan tukar menukar yang tidak ada putusan desanya.

Pada saat itu administrasi pengelolaan tanah desa di sebagian desa atau kalurahan belum tertib dan juga masih banyak desa/kalurahan yang menyepelkan aspek legalitas. Menurut Supriyanto, hal tersebut dapat dilihat dengan tidak ada putusan desa berkaitan dengan tukar menukar tersebut. Putusan desa tersebut kemungkinan karena hilang atau memang pada saat yang lalu belum diproses sampai dengan putusan desa.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Supriyanto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Tambakromo, pada tanggal 10 April 2019.

(ii) Permasalahan tukar menukar yang ada putusan desanya.

Putusan desa adalah putusan yang pada saat itu dikeluarkan oleh pemerintah desa yaitu itu lurah desa bersama-sama dengan dengan dewan perwakilan kalurahan yang kemudian dalam perkembanganya berubah menjadi Lembaga Sosial Desa kemudian berubah lagi menjadi Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa. Putusan desa tersebut berisi tentang tukar menukar antara desa dengan tanah hak milik perseorangan.<sup>68</sup> Pada saat itu seharusnya tidak berhenti sampai dengan putusan desa, tetapi segera ditindak lanjuti seperti petunjuk Surat Direktorat Agraria Nomor 4818/PH/II/Agr. tanggal 6 September tahun 1980 yaitu sampai memperoleh Izin Gubernur dengan mengajukan permohonan kepada Sri Paduka Wakil Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Kepala Direktorat Agraria Propinsi DIY kemudian desa/kalurahan mencatat setiap terjadi peralihan hak atas tanah termasuk peralihan hak karena tukar menukar tersebut mengenai tanggal terjadinya peralihan maupun asal-asul tanah tersebut dari siapa ke siapa, ke dalam Daftar Model B dan Daftar Model C.<sup>69</sup>

c) **Permasalahan tukar menukar dimana subjek hukum perorangan tersebut telah meninggal dunia.**

Sebagaimana diuraikan di atas bawah tukar menukar antara tanah desa dengan tanah perorangan yang terjadi di Kabupaten Gunungkidul banyak terjadi sebelum UUPA berlaku secara penuh di DIY. Tukar menukar tersebut ada yang

<sup>68</sup> Wawancara dengan Agus Nurcahyo Wiharyadi, selaku Kepala Bidang Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul, pada tanggal 30 April 2019.

<sup>69</sup> Wawancara dengan Budi Purwo Sudaryanto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Umbulrejo, pada tanggal 05 April 2019.

terjadi pada tahun 1947.<sup>70</sup> Terjadinya tukar menukar tersebut sudah begitu lama dimana dari waktu ke waktu hanya dibiarkan dan tidak diproses sesuai ketentuan yang berlaku. Karena hanya dibiarkan maka permasalahan menjadi berlarut-larut sampai kemudian subjek hukum perorangan berkaitan tukar menukar tersebut meninggal dunia. Dengan meninggalnya subjek hukum tersebut maka demi hukum, hak dari si pewaris jatuh pada segenap ahli warisnya.

d) **Permasalahan tukar menukar dimana obyeknya telah dijual kepada Pihak ke-3 (tiga).**

Pada kenyataannya tukar menukar antara tanah desa dengan tanah perorangan secara fisik sudah dalam penguasaan dan telah dikelola oleh masing-masing pihak. Penguasaan dan pengelolaan secara fisik tersebut menunjukkan bahwa secara de facto tanah tersebut sudah menjadi milik masing-masing pihak. Kepemilikan tersebut diakui dan diterima oleh masyarakat setempat. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya keberatan dari masyarakat ketika subjek hukum perorangan atau ahli warisnya menjual tanah hasil dari tukar menukar kepada pihak lain. Penjualan atas tanah tersebut hanya disaksikan oleh orang-orang yang bertempat tinggal di lingkungan setempat, dukuh maupun perangkat desa dan dibuat dengan surat perjanjian di bawah tangan di atas kertas bersegel.<sup>71</sup>

**2) Tidak ada biaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut**

---

<sup>70</sup> Wawancara dengan Wibowo, selaku Kasi Pemerintahan Desa Bedoyo, pada tanggal 05 April 2019.

<sup>71</sup> Wawancara dengan Ningsih Utami, selaku Kasi Pemerintahan Desa Gombang, pada tanggal 11 April 2019.

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui, ketika responden ditanya kenapa sampai dengan sekarang tanahnya berkaitan dengan tukar-menukar antara tanah desa dengan tanah perorangan tersebut belum disertipikatkan sebanyak 60 % menjawab tidak ada biaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Biaya memang merupakan penyebab klasik sehingga masih banyak hak atas tanah yang belum di daftarkan. Siswanto menjelaskan berdasarkan proses yang sudah pernah dilaksanakan untuk penyelesaian permasalahan tukar menukar, maka biaya dapat ketahui dan dibagi sebagai berikut:<sup>72</sup>

- a) Biaya sampai dengan Pelepasan Hak.
  - b) Biaya sampai dengan penerbitan Surat Keputusan Pemberian hak.
  - c) Biaya Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB).
  - d) Biaya pendaftaran SK hak.
- b. Perbedaan pandangan mengenai status tanah desa, antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang merupakan Representasi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.**

Dalam rangka penegasan terhadap subtansi keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta maka pada tanggal 3 September 2012 diundangkan UU No. 13 tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

---

<sup>72</sup> Wawancara dengan Agus Nurcahyo Wiharyadi, selaku Kepala Bidang Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul, pada tanggal 30 April 2019.

Selanjutnya berkaitan dengan tanah desa, pada tanggal 5 Desember 2013 Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta menetapkan Peraturan Gubernur No. 65 tahun 2013 tentang Tanah Desa, yang kemudian dirubah dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 39 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 65 tahun 2013 tentang Tanah Kas Desa. Pada tanggal 29 Desember 2014 Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta menetapkan Peraturan Gubernur No. 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan tanah desa. Kemudian pada tanggal 23 Juni 2016 ditetapkan Peraturan Gubernur Nomor 39 tahun 2016 tentang Pelepasan Tanah Desa Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kemudian pada tanggal 10 Januari 2017 diundangkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Pada tanggal 31 Mei 2017 Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta menetapkan Peraturan Gubernur No. 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan tanah desa.

Sebelum berlakunya UU Nomor 13 tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta, tanah Desa sudah banyak yang didaftar dengan Hak Pakai. Menurut Sumarno selama ini dalam hal pendaftaran permohonan hak pakai untuk Pemerintah Desa di Daerah Istimewa Yogyakarta perlakuannya sama dengan pendaftaran hak pakai di atas tanah negara.<sup>73</sup> Sumarno menjelaskan tanah yang sudah diberikan kepada desa sama artinya tanah tersebut diberikan kepada Negara, karena desa adalah lembaga pemerintahan

---

<sup>73</sup> Wawancara dengan Sumarno, selaku Kepala Sub. Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, pada tanggal 08 April 2019



terendah, dimana sebagian atau seluruh kegiatannya dibiayai oleh Negara. Setelah berlakunya UUPA secara penuh di DIY, maka sangat logis jika tanah desa tersebut disertipikatkan menjadi Hak Pakai atas nama Pemerintah Desa di atas tanah Negara. Hak Pakai Pemerintah desa tersebut diperoleh melalui pendaftaran hak dengan pengakuan hak / penegasan hak dan juga melalui pemberian hak dan diikuti dengan pendaftaran hak.<sup>74</sup>

Sejak ditetapkannya Peraturan Gubernur Nomor 112/2014 sampai saat ini Peraturan Gubernur 34/2017 terlihat jelas adanya perbedaan sudut pandang berkaitan dengan subjek hak atas tanah desa antara Badan Pertanahan Nasional yang merupakan representasi dari Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta. Pasal 2 ayat (1) Pergub 112/2014 dan atau Pasal 1 ayat (1) Pergub 34/2017 menyatakan bahwa “Tanah Desa yang berasal dari hak anggadah merupakan tanah milik Kasultanan dan tanah milik Kadipaten”. Berdasarkan Pergub tersebut artinya seluruh tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta yang berasal dari keraton adalah tanah milik Kasultanan atau Kadipaten. Selanjutnya Pasal 18 Bab VI Peraturan Gubernur Nomor 112/2014, huruf c menyatakan bahwa Izin Guberur tentang Pelepasan Tanah Desa yang sudah dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini tetap berlaku dengan ketentuan pelaksanaan pengadaan tanah pengganti menjadi tanah milik Kasultanan dan / atau tanah milik Kadipaten. Kemudian Pasal 11 ayat (1) dan (2) Pergub 34/2017 semakin memperkuat perbedaan pandangan antara kedua

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Sumarno, selaku Kepala Sub. Seksi Pengaturan Tanah Pernerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, pada tanggal 08 April 2019

belah pihak, dikarenakan dalam pasal tersebut menjelaskan dalam hal tanah desa yang sudah disertipikatkan dengan status hak pakai harus dikembalikan lagi statusnya menjadi hak pakai di atas tanah milik Kadipaten. Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa dalam hal pelepasan tanah desa termasuk karena tukar menukar, pelaksanaan pengadaan tanah pengganti menjadi tanah milik Kasultanan dan/atau tanah milik Kadipaten.

