

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

SKRIPSI



Oleh :

YOGA SAPUTRA

No Mahasiswa (14410375)

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2019

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

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan guna Memperoleh Gelar
Sarjana (Strata 1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh:

YOGA SAPUTRA

No. Mahasiswa: 14410375

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

F A K U L T A S H U K U M

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk
Diajukan ke Hadapan Dosen Penguji dalam Ujian/Pendadaran Skripsi

Yogyakarta, 9 Agustus 2019

Dosen Pembimbing Skripsi

(Mukmin Zakie, SH., M.Hum., Ph.D)

NIK. 904100101

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

Telah dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian/Pendadaran
Skripsi Pada tanggal 10 September 2019 dan Dinyatakan LULUS
Yogyakarta, 10 September 2019

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D
2. Anggota : Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.
3. Anggota : Rohidin, Dr., Drs., S.H., M.Ag.

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



(Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.)
NIK 904100102

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : YOGA SAPUTRA

Nomor-Mahasiswa : 14410375

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH MELALUI TUKAR MENUKAR DENGAN DESA DI KECAMATAN PONJONG KABUPATEN GUNUNGKIDUL**.

Karya Ilmiah ini telah diajukan dan dipertahankan di depan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil) dan merupakan hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaedah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan pernyataan di atas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan no. 2), saya siap bertanggungjawab penuh jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dan tekanan dalam bentuk apa pun dan oleh siapa pun.

Yogyakarta, 9 Agustus 2019

Yang membuat Pernyataan



(Yoga Saputra)

NIM. 14410375

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Yoga Saputra
2. Tempat Lahir : Gunungkidul
3. Tanggal Lahir : 24 Maret 1997
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Dusun Ngabean Kidul, Desa Karangasem,
Kec. Ponjong, Kab. Gunungkidul, Provinsi
Daerah Istimewa Yogyakarta
7. E-mail : Yogavivert@gmail.com
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
Nama lengkap : Suharno, SH.
Pekerjaan : Pensiunan PNS - PPAT
 - b. Ibu
Nama Lengkap : Suparni
Pekerjaan : Perangkat Desa
9. Riwayat Pendidikan : TK PKK Pelita Kasih
: SD Negeri 1 Ngabean
: SMP Negeri 2 Ponjong
: SMA Negeri 1 Karangmojo
10. Pengalaman Organisasi : 1. Paguyuban Pengusaha Muda
Gunungkidul (PPM GK) Sebagai Ketua
2. Mahasiswa Aliansi Gunungkidul
(MASGUNDUL) sebagai ketua.
3. Relawan Pembangunan Keistimewaan
Yogyakarta (RPKY) sebagai anggota.
11. Hobi : Futsal, Bola Voli, Bulu Tangkis, Diskusi.

Yogyakarta, 9 Agustus 2019
Yang Bersangkutan,

(**Yoga Saputra**)
NIM. 14410388

MOTTO

Sesungguhnya Kami telah memberikan kepadamu

Kemenangan yang nyata

(Q.S. Al Fath : 1)

Belajar dari Kopi,

ditaburkan dan dicampurkan apapun,

Kopi tetap memiliki rasa dan aroma tersendiri

yang membuat Kopi tidak lupa siapa dirinya

(Warangka Kopi)



PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Skripsi ini penulis persembahkan kepada:



Kedua Orang Tua Tersayang

Ayah dan Ibu Yang Selalu berjuang untukku

Saudara-saudaraku serta Keluarga Besar Suharno

Sahabat-sahabat Seperjuangan

Universitas Islam Indonesia Almamater Penulis

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur kehadiran Allah *subhanahu wa ta'ala*, atas rahmat dan karuniaNya, *alhamdulillahirobbil 'alamin*, penulisan Tugas Akhir dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH MELALUI TUKAR MENUKAR DENGAN DESA DI KECAMATAN PONJONG KABUPATEN GUNUNGKIDUL”** dapat diselesaikan. Penulisan Tugas Akhir ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Tugas Akhir ini dapat selesai bukan hanya atas upaya penulis sendiri, melainkan atas bimbingan dari dosen pembimbing, bantuan dan motivasi dari teman-teman dalam proses penulisan Tugas Akhir ini. Maka dari itu, perkenankan penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak yang memberikan bantuan dan motivasi pada penyelesaian Tugas Akhir ini:

1. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Rasa hormat dan ucapan terima kasih dengan setulus hati kepada Bapak Mukmin Zakie, S.H., M.Hum.,Ph.D., selaku Dosen

Pembimbing Skripsi yang telah membimbing serta mengarahkan penulis sampai terselesaikannya skripsi ini

4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu menjadi pembimbing penulis dalam hal akademik.
5. Kepada orang tua penulis, Bapakku Suharno, S.H. yang selalu memberikan inspirasi, kasih sayang, menularkan semangat perjuangan, dan menjadi tokoh idola dalam hidup penulis. Dan ibuku Suparni semoga Allah *subhanahu wa ta'ala* selalu memberikan kesehatan, panjang umur dan kebahagiaan dunia dan akhirat. Terima kasih bapak dan ibu yang selalu mendoakan, mendukung, menasihati, dan membimbing penulis agar selalu dimudahkan selama masa studi dan menyelesaikan Tugas Akhir ini serta meraih kesuksesan-kesuksesan berikutnya.
6. Kakakku, Yuni Artanti, S.H., Dwi Retmawati, S.E., Susyalina Pratiwi S.H., yang menjadi sumber inspirasi dan selalu memberikan wejangan yang bermanfaat untuk penulis.
7. Sahabat Hidup, Desy Rochmawati, S.Pd, yang selalu memberikan semangat kepada penulis setiap hari, yang selalu mendorong penulis untuk maju sidang, yang selalu memberikan kejutan, terima kasih, semoga kariernya semakin maju.
8. Bapak Angkat penulis, Suyatno, S.I.P, dan G.RM Hertriasning, yang banyak mengajarkan penulis inti sari kehidupan, ketulusan, dan

pengalaman baru dalam hidup penulis.

9. Teman ngopi malam, Bayu Asngari, Kendry Arianto, Triyanto, terimakasih sudah mau direpotkan penulis dan selalu memberikan inspirasi dan motivasi kepada penulis
10. Keluarga Besar Paguyuban Muda Bhakti, yang mengajarkan penulis betapa mahalny kerukunan.
11. Sahabat-sahabat MAS GUNDUL dan PPM GK, yang selalu siap berdiskusi mengenai kemajuan tanah kelahiran dengan Penulis.
12. Sahabat-sahabat penulis di Kampus, Rahaldi, Budi Santoso, Padly, La Rizky, Khalid Prawiranegara, Topik Rahman, Sahid, Edu, Terimakasih ketulusan pertemanan kalian sehingga penulis memiliki keluarga kecil di Jogja.
13. Sahabat-sahabat dari Warangka Kopi, yang mau berjuang bersama mengumpulkan receh rupiah dari secangkir kopi dan berbagi inspirasi.
14. Saudara-saudara dari Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Gunungkidul yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan data, terutama pada pak Agus Nurcahyo Wiharyadi, dan pak Sihono.
15. Saudara-saudara dari BPN Gunungkidul yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan data, terutama pada bapak Achmad Suraya. SE., dan pak Sumarno.
16. Saudara-saudara dari Desa Ponjong, Desa Bedoyo, Desa Gombang, Desa Tambakromo, Desa Umbulrejo, dan Desa Sidorejo yang telah

banyak membantu penulis dalam memberikan data, terutama pada bapak Lurah dari 6 Desa tersebut, dan pak Kasi Pemerintahan dari 6 Desa tersebut.

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi siapapun yang membaca penelitian ini dan dapat menjadi bahan referensi dalam menambah pengetahuan di bidang pendaftaran tanah.

Penulis menyadari bahwa hasil penelitian yang sangat sederhana ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki banyak kekurangan. Maka dari itu, penulis menerima segala bentuk kritik dan saran agar penulis dapat menjadi penulis yang lebih baik lagi. Penulis ucapkan terima kasih sekaligus permintaan maaf kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan ini. Semoga seluruh kebaikan yang telah diberikan dibalas oleh Allah *subhanahu wa ta'ala*.

Wassalamualaikum, Wr. Wb.

Yogyakarta, 9 Agustus 2019

(**Yoga Saputra**)
NIM. 14410375

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAJUAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
LEMBAR ORISINALITAS	v
CURRICULUM VITAE	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Orisinalitas Penelitian	9
F. Tinjauan Pustaka	11
G. Metode Penelitian	19

BAB II	TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TUKAR MENUKAR TANAH	
A.	Perlindungan Hukum	23
B.	Desa dan Tanah DIY	30
C.	Tukar Menukar dalam Islam	57
BAB III	PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH MELALUI TUKAR MENUKAR DENGAN DESA DI KECAMATAN PONJONG KABUPATEN GUNUNGKIDUL	
A.	Hasil Penelitian	63
1.	Deskripsi Wilayah Penelitian	63
2.	Tukar Menukar di Kecamatan Ponjong	64
B.	Pembahasan	69
1.	Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang Diperoleh Melalui Tukar Menukar dengan Desa Di Kecamatan Ponjong	69
2.	Faktor Penghambat Tukar Menukar Tanah Hak Milik Dengan Tanah Desa Di Kecamatan Ponjong Yang Terjadi Diwaktu Lampau Yang Sampai Sekarang Belum Dapat Diselesaikan.....	71
BAB IV	PENUTUP	
A.	Simpulan	81
B.	Saran	83
	DAFTAR PUSTAKA	84
	LAMPIRAN	87

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul perlindungan hukum terhadap status tanah hak milik yang diperoleh melalui tukar menukar dengan desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Bagaimana perlindungan hukum terhadap status tanah hak milik yang diperoleh melalui tukar menukar dengan desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul? Apa faktor penghambat tukar menukar tanah hak milik dengan tanah desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul yang terjadi di waktu lampau yang sampai sekarang belum dapat diselesaikan?. Penelitian ini termasuk kedalam jenis penelitian hukum empiris. Data penelitian dikumpulkan dengan cara wawancara dengan Dinas Dispersuasi Kabupaten Gunungkidul, 6 Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul, dan masyarakat pemilik bidang tanah yang semula Hak Milik, kemudian data-data yang diperoleh tersebut diolah dengan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 6 Desa di Kecamatan Ponjong yang melakukan tukar menukar di waktu lampau belum ada yang selesai prosesnya. Faktor-faktor yang menjadi penghambat tukar menukar tanah tersebut belum dapat diselesaikan yaitu permasalahan yang ada di dalam masyarakat (ketidak tahuan cara menyelesaikan permasalahan dan tidak ada biaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut) dan perbedaan pandangan mengenai status tanah desa antara BPN dan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini merekomendasikan dalam upaya perlindungan hukum kepada pihak yang berhak menerima hak atas tanah pengganti, seharusnya dipermudah syarat penyelesaian tukar menukar dengan cara pembuktian penguasaan fisik yang lebih dari 20 tahun dikelola dan atau telah diakui oleh masyarakat setempat. Kemudian dalam upaya perlindungan hukum tersebut harus segera diakhiri perbedaan pandangan antara BPN dengan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta.

Kata kunci: perlindungan hukum, tukar menukar, tanah desa

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu hal yang sangat berperan penting dalam setiap kegiatan pembangunan. Tidak dapat dipungkiri kebutuhan manusia akan tanah makin hari makin bertambah. Tanah mempunyai kedudukan dan fungsi yang amat penting bagi manusia, masyarakat, dan negara. Tidak dapat pungkiri pula bahwa setiap keperluan akan tanah memerlukan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, maupun pemanfaatan tanah.

Satu persoalan dalam bidang hukum tanah yang nampaknya tidak pernah selesai dari masa kemasa adalah persoalan pengambilan tanah kepunyaan masyarakat atau penduduk untuk keperluan proyek pembangunan pemerintah demi kepentingan umum. Persoalan pengadaan tanah, pencabutan hak, pengambilan tanah, pemerolehan tanah atau dengan nama apapun selalu melibatkan dua dimensi yang harus ditempatkan secara seimbang. Dua dimensi itu ialah kepentingan pemerintah atau kerajaan dan kepentingan warga masyarakat atau rakyat pemilik tanah. Dua pihak ini yaitu penguasa dan rakyat harus sama-sama memperhatikan dan mentaati kaedah-kaedah yang berlaku mengenai hal tersebut.¹

¹ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013, hlm. 85.

Dalam era pembangunan sekarang ini, arti dan fungsi tanah bagi bangsa Indonesia bukan lagi menyangkut arti magis religus seperti yang diyakini bangsa Indonesia pada masa dahulu, tapi saat ini tanah sudah mencakup arti yang sangat penting yaitu tanah bukan saja penting jika ditinjau dari aspek ekonomi, akan tetapi juga mencakup aspek-aspek lain seperti aspek sosial, politik, hukum, pertahanan keamanan, dan sebagainya.

Tanah dinilai sebagai salah satu harta kekayaan yang bersifat kekal dan dapat diinvestasikan untuk kehidupan masa yang akan datang, hal ini disebabkan karena keberadaan tanah yang lebih kekal dari umur manusia. Oleh karena itu, manusia menempatkan tanah sebagai suatu hal yang mendapat perhatian dan pengamanan yang khusus serta menimbulkan upaya manusia untuk langgengkan penguasaan tanahnya. Upaya manusia dalam rangka mensertifikatkan penguasaan tanahnya dapat dengan cara mendaftarkan hak atas tanahnya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Secara filosofis, tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seseorang yang menjual tanah berarti menjual apa yang menjadi miliknya, yang benar adalah dia hanya menjual, memelihara, dan menjaga tanah selama itu dikuasainya.² Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah disamping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai nilai sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak. Namun demikian negara harus menjamin dan menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya

² Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm 82.

yang dijamin oleh Undang-Undang. Menyadari pentingnya fungsi tanah, maka bagi pemerintah tidak ada alternatif lain selain meningkatkan pengelolaan, pengaturan, dan pengurusan pertanahan yang menjadi sumber bagi kesejahteraan dan kemakmuran sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal inilah, Indonesia sebagai negara yang sedang membangun, dimana tiap jengkal langkahnya selalu bertujuan untuk kepentingan seluruh rakyat, maka masalah tanah ini menjadi pokok bahasan yang dominan, dimana tanah bukan saja dibutuhkan oleh rakyat tapi pemerintahpun kini membutuhkan tanah dalam rangka pembangunan yang berkelanjutan.

Pelepasan tanah milik negara dalam rangka pembangunan dikenal 2 cara, yaitu melalui pelepasan dengan cara pembayaran ganti rugi dan dengan cara tukar menukar (*ruislag/tukar guling*). Pembayaran ganti rugi adalah pengalihan pemilikan dan/atau penguasaan barang tidak bergerak milik negara kepada pihak lain dengan membayar harga yang telah dijanjikan sedangkan pembayaran tukar menukar adalah pengalihan pemilikan dan/atau penguasaan barang tidak bergerak milik negara kepada pihak lain dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan pihak lain. Tujuan melakukan pelepasan hak tersebut adalah untuk meningkatkan tertib administrasi pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara ganti rugi atau dengan cara tukar menukar (*ruislag/tukar guling*) dalam rangka pengamanan milik negara, mencegah terjadinya kerugian negara dan meningkatkan daya guna dan hasil guna barang milik negara untuk kepentingan negara sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Ruislag berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah memiliki arti yaitu pengalihan kepemilikan barang milik negara daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antara pemerintah daerah, atau antar pemerintah pusat daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang. Suatu praktek yang wajar dan sering dilakukan oleh instansi pemerintah dalam menangani aset-aset yang sudah tidak sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR). Alasan dilakukan *ruislag* dikarenakan terkena planologi, belum dimanfaatkan secara optimal (*idle*), menyatukan aset yang lokasinya terpencar untuk memudahkan koordinasi dan dalam rangka efisiensi, memenuhi kebutuhan operasional pemerintah sebagai akibat pengembangan organisasi, dan pertimbangan khusus dalam rangka pelaksanaan strategis Hankam. Dalam pelaksanaannya sering ditemukan permasalahan dalam pelepasan tanah negara melalui proses *ruislag* seperti permohonan tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan, nilai barang yang ditukar tidak seimbang, tidak adanya izin dari pemerintah setempat, dan lain sebagainya.

Demi kepastian hukum dan tertib administrasi maka perbuatan hukum dalam hal ini adalah tukar menukar tanah diwaktu yang lampau perlu segera ditidak lanjuti dengan pendaftaran haknya masing-masing, sebagaimana diatur Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang memberi amanah kepada pemerintah sebagai berikut ; “ untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang

diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Ketentuan tersebut adalah ketentuan yang ditunjukkan kepada pemerintah sehingga keharusan dan kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia. Ketentuan tersebut di atas sebagai dasar hukum yang merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah. Tujuan pendaftaran tanah disamping untuk kepastian hukum dan tertib administrasi adalah untuk perlindungan hukum kepada pihak yang berhak atas tanah.

Proses tukar menukar yang terjadi antara pemilik tanah hak milik dengan desa berupa tanah kas desa diwaktu lampau, akhir-akhir ini menjadi permasalahan yang mulai timbul ditengah masyarakat Yogyakarta khususnya di Wilayah Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul, karena belum adanya alas hak yang memuat kepastian hukum, khususnya bagi pihak penerima bidang tanah berstatus tanah kas desa.

Pada tahun 1970-an di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul terjadi tukar menukar antara pemilik tanah hak milik (Pihak I) dengan Desa (Pihak II) yang berupa tanah kas desa. Tahun 2014 Pihak II telah melaporkan dan mendaftarkan tanah hasil tukar menukar dengan Pihak I pada proyek Pendataan Tanah Negara yang dilaksanakan oleh BPN Kabupaten Gunungkidul, dengan demikian tanah dari Pihak I telah berstatus menjadi tanah kas desa. Akan tetapi Pihak I belum mendapatkan alas hak yang jelas, baik itu berupa izin gubernur ataupun sertipikat yang menyatakan bahwa bidang tanah yang berasal dari Pihak II berstatus hak milik dari Pihak I, kerugian yang diterima Pihak I antara lain:

- a. Tidak memiliki alas hak yang jelas mengenai bukti tukar menukar;
- b. Tidak memiliki bukti kepemilikan hak atas bidang tanah yang semula berstatus tanah kas desa;
- c. Tidak dapat melakukan peralihan hak atas bidang tanah;
- d. Hanya dapat sebatas mengelola atau menggarap tanah tersebut.

Hal ini akan menjadi permasalahan yang serius dan sensitif apabila pihak penerima tanah kas desa atau ahli warisnya tidak memiliki kepastian hukum terkait perubahan status tanah kas desa menjadi tanah hak milik. Pihak penerima tanah kas desa atau ahli warisnya dapat menuntut meminta kembali tanah hak milik yang dahulu ditukarkan dengan tanah kas desa dikarenakan merasa dirugikan dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 tahun 2014 ataupun Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 tidak memiliki kepastian hukum mengenai perubahan status tanah yang semula tanah kas desa menjadi tanah hak milik.

Berdasarkan data yang berhasil diinventarisasi oleh bagian Administrasi Pemerintah Desa Sekertariat Daerah Kabupaten Gunungkidul, jumlah tukar menukar tanah desa dengan tanah milik perseorangan di Kabupaten Gunungkidul sebanyak 78 permasalahan. Dari 78 permasalahan tukar menukar tersebut banyak yang belum diselesaikan, sampai dengan tahun 2015 permasalahan tukar menukar di Kabupaten Gunungkidul yang sudah diselesaikan sampai dengan penerbitan sertipikat sebanyak 3 permasalahan, sedangkan yang masih dalam proses penyelesaian di tahun 2016 sebanyak 12 permasalahan, dan sisanya sebanyak 63 belum dapat dikerjakan.

khususnya penulis membatasi dan melakukan penelitian di Kecamatan Ponjong yang memiliki 11 Desa dengan 5 diantaranya Balai Desa sudah berdiri di tanah kas desa dengan tuntas dan 6 diantaranya Balai Desa tersebut berdiri di atas persil tanah perseorangan sehingga terjadi tukar menukar dengan perseorangan atau belum sampai dengan pensertipikatan, dengan rincian sebagai berikut :

- a. Sebagian belum diproses dengan putusan desa;
- b. Sebagian sudah diproses dengan putusan desa;
- c. Dan sebagian kecil yang diproses sampai dengan izin Gubernur.

Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa masih banyak sekali kasus tukar menukar desa dengan tanah perorangan di waktu lampau yang belum terselesaikan sampai dengan pendaftaran hak di kantor pertanahan yang kemudian diterbitkan sertipikat atas nama masing-masing. Jika hal tersebut dibiarkan tentulah dikemudian hari rentan terjadi sengketa, yang pada akhirnya akan dapat mengakibatkan kerugian baik bagi kedua belah pihak maupun salah satu pihak.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka penulis ingin meneliti lebih dalam dengan membuat skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH MELALUI TUKAR MENUKAR DENGAN DESA DI KECAMATAN PONJONG KABUPATEN GUNUNGKIDUL”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, masalah yang hendak diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap status tanah hak milik yang diperoleh melalui tukar menukar dengan desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul?
2. Apa faktor penghambat tukar menukar tanah hak milik dengan tanah desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul yang terjadi diwaktu lampau yang sampai sekarang belum dapat diselesaikan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mendapat solusi perlindungan hukum terhadap pihak yang berhak mendapat peralihan hak tanah kas desa akibat tukar menukar tanah perorangan dengan desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul
2. Untuk mengetahui faktor penghambat pada pelaksanaan tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik di Kabupaten Gunungkidul yang terjadi diwaktu lampau yang sampai sekarang belum dapat diselesaikan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
 - a. Hasil penelitian dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya hukum pertanahan pada khususnya terutama berkaitan dengan tanah kas desa di Daerah Istimewa Yogyakarta.
 - b. Dapat dijadikan pedoman dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.
2. Secara Praktis
 - a. Diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat dalam hal penyelesaian sampai dengan pensertipikatan terhadap pihak yang berhak mendapat peralihan hak tanah kas desa akibat tukar menukar tanah perorangan dengan desa, agar tidak terjadi permasalahan hukum di kemudian hari.
 - b. Diharapkan dapat digunakan oleh masyarakat Kabupaten Gunungkidul untuk mengetahui kesadaran administrasi hak atas tanah khususnya berkaitan dengan tanah kas desa.

E. Orisinalitas

Skripsi atas nama Andhy Sulaksono Wibowo dengan judul Proses Tukar Menukar Tanah Bengkok Dengan Tanah Hak Milik Di Kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah. Dalam penelitian ini proses terjadinya tukar menukar tanah di kabupaten Sukoharjo sudah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sementara yang menjadi hambatan dalam proses tukar menukar tanah bengkok

dengan tanah hak milik di kabupaten Sukoharjo ini adalah kurangnya peran serta dari pemerintah Desa.

Skripsi atas nama Dicky Septiawan dengan judul Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah Kas Desa Dengan Tanah Hak Milik Berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pedoman Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kas Desa (studi kasus di desa Pandowoh, Kecamatan Sleman, Kabupaten Sleman). Dalam penelitian ini proses tukar menukar belum sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan juga dalam pelaksanaannya terdapat penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab serta masih adanya hambatan dalam proses tukar menukar diantaranya belum ada aturan yang baku mengenai proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik.

Dalam skripsi ini penulis membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Berhak Mendapat Peralihan Hak Tanah Kas Desa Akibat Tukar Menukar Tanah Perorangan Dengan Desa Di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul. Perbedaan skripsi ini dengan skripsi pertama diatas adalah skripsi ini membahas mengenai tukar menukar tanah kas desa yang memiliki arti berbeda dengan tanah bengkok. Perbedaan skripsi ini dengan skripsi kedua dari skripsi di atas adalah tidak hanya menggunakan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 Tahun 2012 namun menggunakan regulasi Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku saat ini dan yang berlaku dimasa lampau sebelum adanya UUPA. Perbedaan skripsi ini dengan kedua

skripsi di atas adalah pada kedua skripsi di atas hanya dibatasi sebatas sesuai atau tidaknya proses tukar menukar tanah, akan tetapi dalam penulisan skripsi ini penulis menekankan kepada Perlindungan Hukum kepada pihak yang seharusnya berhak menerima peralihan hak dari tanah kas desa tersebut, perbedaan lainnya juga terletak pada lokasi penelitian dan dasar yuridis yang digunakan. Karena itu, orisinalitas penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Membahas mengenai perlindungan hukum, merupakan salah satu hal terpenting dari unsur suatu negara hukum. Dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Hukum adalah perlindungan kepentingan manusia.³ Berikut pengertian perlindungan hukum menurut para ahli adalah sebagai berikut :

- a. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.⁴

³ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

- b. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁵
- c. Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁶

Selanjutnya dari uraian diatas maka dapat kita simpulkan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat baik yang lisan maupun tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

2. Pengertian Hak Milik

Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalah dengan undang-undang atau peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain kesemuanya itu dengan

⁵ Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, Jakarta, 1993, hlm. 74.

⁶ CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 102.

tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang dengan pembayaran ganti rugi.⁷

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:

⁷ S.F. Marbun, *Hukum Administrasi Negara I*, FH UII Press, Yogyakarta, 2012, Hlm. 345.

- a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
- b. Ketentuan undang-undang.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang artinya undang-undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (*eigendom*, *Erfpacht*, dan *opstal*). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA.⁸

3. Pengertian Tanah Desa

Tanah Desa merupakan bagian dari aset desa, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 76 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa, yang menyatakan bahwa aset desa berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan,

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 319-320.

pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan lainnya milik Desa.

Menurut Pasal 1 angka 16, Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.

Eksistensi atau keberadaan Tanah Desa di Daerah Istimewa Yogyakarta tidak lepas dari keberadaan Desa (dahulu *Kelurahan*) yang ada Daerah Istimewa Yogyakarta, dan terkait erat hubungannya dengan Kesultanan Yogyakarta.⁹

Pengertian Tanah Desa menurut Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor : 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, pada bagian Ketentuan Umum Pasal 1 angka 10, Tanah Desa adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten dengan hak anggadhuh, dan pemanfaatannya untuk kas desa, bengkok/lungguh dan pengarem-arem. Selanjutnya yang dimaksud dengan :¹⁰

- a. Tanah Kas Desa adalah bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintah Desa.
- b. Tanah Bengkok adalah bagian dari bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk tambahan penghasilan Kepala Desa dan Perangkat Desa.
- c. Tanah Pengarem-arem adalah bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk pensiunan Kepala Desa dan Perangkat Desa.

⁹ Heru Purnomo, Rancangan Peraturan Gubernur Tentang Tanah Desa, <https://mputantular.academia.edu/HeruPurnomo/>, diakses tanggal 25 November 2018

¹⁰ Pasal 1 angka 11-14 peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 112 tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

- d. Hak anggaduh adalah hak untuk memanfaatkan tanah yang diberikan oleh Kasultanan dan/atau Kadipaten kepada Desa.

4. Tukar Menukar Tanah Desa

Definisi tukar adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai suatu ganti rugi barang lainnya. Perjanjian tukar menukar ini adalah suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perikatannya.¹¹

Tukar menukar tanah diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan “bahwa jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”, dari ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah merupakan obyek tukar menukar.

Pemindahtanganan berkaitan dengan aset desa yang berupa tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 25 ayat (2) Permendagri Nomor 1 tahun 2016 hanya dapat dilakukan dengan tukar menukar dan penyertaan modal. Menurut permendagri tersebut pengertian tukar menukar adalah : pemindahtanganan kepemilikan aset desa yang dilakukan antara pemerintah desa dengan pihak lain dengan pengantinya dalam bentuk barang.¹²

¹¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 35.

¹² Pasal 1 angka 20 Permendagri Nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Tukar-menukar tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta banyak terjadi sebelum UUPA berlaku sepenuhnya di DIY, yaitu berkisar tahun 1980-an. Maka dari itu pada tanggal 6 September 1980, Direktorat Agraria Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mengeluarkan Surat Direktorat Agraria Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 4818/PH/II/Agr. Perihal Tata Cara Mempergunakan, Mengubah, Melepaskan/Menjual, Membebaskan tanah desa. Dalam surat tersebut diuraikan mengenai petunjuk-petunjuk tentang Tata Cara Mempergunakan, Mengubah, Melepaskan/Menjual, Membebaskan tanah desa.

Dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa penyelesaian permasalahan tukar menukar yang terjadi diwaktu yang lalu tidak diuraikan dengan jelas. Kebijakan dalam hal penyelesaian permasalahan tukar menukar tersebut dengan mekanisme pelepasan hak.

Pasal 15 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa menyatakan bahwa Pelepasan tanah desa yang kemudian dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain tersebut bisa dilakukan sepanjang diperuntukan :¹³

- a. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah atau BUMN;
- b. Pengganti tanah masyarakat yang dimanfaatkan oleh pemerintah untuk pembangunan;

¹³ Pasal 15 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

- c. Pengganti tanah masyarakat yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan/atau
- d. Kepentingan relokasi hunian karena terjadi bencana alam.

Setelah Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017 diberlakukan maka sebagai upaya penyelesaian permasalahan tukar menukar Tanah Desa dengan cara pelepasan hak ditegaskan dalam Pasal 44 huruf d. Salah satu tujuan dari pelepasan tanah desa adalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sedangkan yang dimaksud dengan kepentingan umum tersebut adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Dalam hal tujuan dari pelepasan tanah desa adalah sebagaimana tersebut diatas, maka pelepasan tanah desa tersebut bisa dilakukan. Tanah Desa yang dilepaskan sebagaimana dimaksud Pasal 44, harus ditukar dalam bentuk tanah pengganti.¹⁴ Penyediaan tanah pengganti terhadap tanah desa yang dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggungjawab instansi yang mengajukan pelepasan.¹⁵ Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus senilai dengan Tanah Desa yang dilepaskan.¹⁶

¹⁴ Pasal 48 ayat (1) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

¹⁵ Pasal 48 ayat (2) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

¹⁶ Pasal 15 ayat (3) Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Berkaitan tukar menukar yang telah terjadi diwaktu yang lampau, dijelaskan dalam Pasal 55 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 tahun 2017. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa tukar menukar Tanah Desa yang telah terjadi sebelum tahun 1985 dapat diberikan izin oleh Kasultanan atau Kadipaten dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Masing-masing pihak telah menguasai dan mengelola secara fisik tanah yang telah ditukar;
- b. Penguasaan dan pengelolaan secara fisik sebagaimana dimaksud huruf a, dibuktikan dengan surat pernyataan masing-masing pihak yang dikuatkan paling sedikit oleh 3 (tiga) orang dari unsur lembaga masyarakat desa dan/atau Kepala Desa.
- c. Apabila pada saat tukar-menukar sebagaimana dimaksud huruf a telah tercatat dalam buku pepriksan atau buku tanah di desa dan/atau diterbitkan keputusan desa/persetujuan Bupati/izin Gubernur/bukti pendukung yang membuktikan telah terjadi peralihan hak berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku saat itu maka tidak diperlukan izin.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan penelitian hukum empiris karena akan membahas undang-undang kemudian dilakukan penelitian di lapangan untuk mendapatkan data-data yang diperlukan.

2. Pendekatan Penelitian

Metode yang di gunakan adalah:

- a. Pendekatan Undang-undang - Sosiologis , yaitu dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gunungkidul, Kantor Desa-desa di Kecamatan Ponjong, masyarakat atau ahli waris yang tanahnya terjadi tukar menukar dengan desa.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian adalah perlindungan hukum terhadap pihak yang berhak mendapat peralihan hak tanah kas desa akibat tukar menukar tanah perorangan dengan desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul.

4. Subjek Penelitian

Subyek penelitian ini adalah:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.
- b. Kepala Desa di Kecamatan Ponjong atau yang mewakili.
- c. Masyarakat atau ahli waris yang tanahnya terjadi tukar menukar dengan desa.

5. Sumber Data Penelitian

Sumber data dari penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer penelitian ini diperoleh langsung dari lokasi penelitian atau subyek penelitian.

b. Data sekunder

Data skunder terdiri dari data yang di peroleh dari buku, literatur, dan Undang-undang yang terkait dengan penelitian.

6. Teknik Pengumpulan Data

a. Teknik pengumpulan data primer ini dengan cara penelitian di lapangan dan wawancara dengan pihak yang terkait dan yang berwenang.

b. Teknik pengumpulan data skunder penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan dan studi dokumen atau arsip.

7. Analisis Data

Dalam menganalisis data-data, penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Data yang didapat penulis dilapangan sebagai bahan primer, disusun, digambarkan dan diuraikan secara sistematis, logis, efesien dan juga efektif. Setelah itu penulis akan menghubungkan dan menganalisis data yang diperoleh dari berbagai literatur atau mengkaji dengan idealitanya, kemudian akan terjadi proses yang akan menjadi suatu kesatuan. Kemudian penulis akan membuat sebuah simpulan ataupun hasil yang didapat dari penelitian ini.

Penulis mencoba menganalisis data tidak hanya menggunakan subjektivitas dari penulis, dalam kata lain penulis berusaha menganalisis secara objektif. Sebab pada kaidah dasar penelitian ilmiah mengharuskan agar penulis berusaha menegakan objektivitas.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TUKAR

MENUKAR TANAH

A. Perlindungan Hukum

Membahas mengenai perlindungan hukum, merupakan salah satu hal terpenting dari unsur suatu negara hukum. Dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Hukum adalah perlindungan kepentingan manusia.¹⁷

Sebagaimana kita diketahui bahwa di dalam suatu negara akan terjadi hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri, hal demikian akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya, sedangkan kewajiban merupakan pembatasan dan beban.¹⁸ Hak dan kewajiban bukanlah merupakan kumpulan peraturan atau kaidah, melainkan merupakan perimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual di satu pihak yang tercermin pada kewajiban pada pihak lawan.¹⁹ Perlindungan hukum dalam suatu negara akan menjadi hak tiap warga negaranya dan disisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Agar hubungan hukum antar subjek hukum itu berjalan secara harmonis, seimbang, dan adil,

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010, hlm. 26.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

dalam arti setiap subjek hukum mendapatkan apa yang menjadi haknya dan menjalankan kewajiban yang dibebankan kepadanya, maka hukum tampil sebagai aturan main dalam mengatur hubungan hukum tersebut.²⁰

Pengertian perlindungan hukum menurut para ahli adalah sebagai berikut :

- a. Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.²¹
- b. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²²
- c. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.²³

²⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 265.

²¹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hlm 121.

²² Setiono, *"Rule of Law"*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm.3.

²³ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Menurut Muchsin, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam,²⁴ yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum diberikan oleh pemerintahan dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang – undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu – rambu atau batasan – Batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Selanjutnya dari uraian diatas maka dapat kita simpulkan bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

²⁴ Muchsin, 2003, *Op.Cit*, hlm. 16.

1. Hak atas tanah

Negara dan perseorangan adalah dua hal yang berbeda dalam hubungannya dengan tanah. Hubungan individu dengan tanah melahirkan hak dan kewajiban, sedangkan hubungan negara dengan tanah melahirkan wewenang dan tanggungjawab. Hak individu yang berkaitan dengan tanah disebut hak milik atas tanah, sedangkan kewajiban adalah mengusahakannya agar dapat bermanfaat bagi orang lain dan masyarakat.²⁵

Penguasaan atas tanah dapat juga sebagai permulaan adanya hak bahkan ada yang menyebut penguasaan tanah sudah merupakan suatu “hak”. Artinya ada sesuatu hal yang mengikat antara orang dengan tanah tersebut, ikatan tersebut ditunjukkan dengan suatu tanda/bukti bahwa tanah tersebut telah dikuasainya. Tanda/bukti tersebut bias berbentuk penguasaan fisik maupun bias berbentuk pemilikan surat-surat tertulis (bukti yuridis).²⁶

Pada hakekatnya hak atas tanah merupakan hubungan hukum antara orang (termasuk badan hukum) dengan tanah, dimana hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Tujuan dari hak tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat menjalankan kewenangan/isi hak atas tanahnya dengan aman.²⁷

Hak atas tanah adalah implementasi dari Pasal 2 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai Negara memberi wewenang untuk :

²⁵ Mukmin Zakie, 2013, *Op.cit*, hlm. 42.

²⁶ Mhd. Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm.

²⁷ Rusmadi Murad, 2007, *Op.cit*, hlm.71-72.

- A. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- B. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
- C. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai dari Negara atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.²⁸

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Hak atas tanah adalah bentuk penguatan hak penguasaan atas tanah yang telah dimiliki baik secara perorangan (individual) maupun secara bersama-sama (kolektif) dengan perorangan atau badan hukum (*rechtspersoon*). Dengan kata lain hak atas tanah ditetapkan oleh Negara setelah yang bersangkutan membuktikan keabsahan penguasaan atas tanah tersebut.²⁹ Hak atas tanah menurut ketentuan

²⁸ Pasal 2 ayat (4) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁹ Rusmadi Murad, 2007, *Op.cit*, hlm. 92.

Undang-undang adalah wewenang yang diberikan Negara untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, meliputi 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 ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.³⁰

Kewenangan yang diberikan oleh negara kepada orang atau badan hukum yang disebut hak-hak atas tanah tersebut mempunyai nama dan jenis yang bermacam-macam yaitu :³¹

- i. Hak milik;
- ii. Hak guna usaha;
- iii. Hak guna bangunan;
- iv. Hak pakai;
- v. Hak sewa;
- vi. Hak membuka tanah;
- vii. Hak memungut hasil hutan;
- viii. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

2. Perlindungan Hukum hak atas tanah.

Subjek hak atas tanah akan memperoleh perlindungan hukum ketika hak atas tanahnya tersebut didaftarkan. Pelaksanaan pendaftaran Tanah adalah

³⁰ *Ibid.*

³¹ Pasal 16 , Undang-undang Pokok Agraria, No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

kewajiban dari pemerintah, sedangkan kewajiban dari pemegang hak adalah mendaftarkan hak-hak atas tanahnya masing-masing.

Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut UUPA merupakan dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang memberi amanah kepada pemerintah sebagai berikut : “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Ketentuan tersebut adalah ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah yang merupakan keharusan dan kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria mempertegas penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mengadakan :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan pemeliharannya;
- c. Pemberian surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sedangkan ketentuan-ketentuan yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan adalah keharusan mendaftarkan hak-hak atas tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berupa sertifikat yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegang hak atas tanah.

B. Desa dan Tanah di DIY

1. Pengertian Desa

Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk 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.

Menurut Wijaya pengertian dari desa diuraikan sebagai berikut :³²

Desa adalah sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal usul yang bersifat istimewa. Landasan pemikiran mengenai Pemerintah Desa adalah keanekaragaman, partisipasi, otonomi asli, demokratisasi dan pemberdayaan masyarakat.

Desa merupakan salah satu daerah otonom yang berada pada level terendah dari hierarki otonomi daerah di Indonesia, sebagaimana yang dinyatakan oleh Nurcholi bahwa : "desa adalah satuan pemerintahan terendah". Salah satu bentuk urusan pemerintahan desa yang menjadi kewenangan desa adalah pengelolaan keuangan desa.³³

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 112 tahun 2014, tentang Pemanfaatan Tanah Desa, mendefinisikan desa sebagai berikut :

³² Widjaja, *Otonomi Desa merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 3.

³³ Nurcholi, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa*, PT. Gelora Aksara Pratania, Jakarta, 2011, hlm. 1.

Desa atau kelurahan selanjutnya disebut Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa, hak asal-usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan pengertian-pengertian desa di atas, maka dapat disimpulkan bahwa desa mempunyai otonomi sendiri dan batas-batas wilayah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat desa itu sendiri. Desa adalah unit pemerintahan yang paling rendah.

Dengan disahkannya Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, desa dituntut agar mandiri dalam menjalankan urusan pemerintahannya terutama dalam pengelolaan keuangan desa. Sumber Pendapatan Desa yang berasal dari Pendapatan Asli Desa merupakan bentuk kemandirian desa dalam mengelola keuangan. Sehingga desa tidak tergantung dengan transfer dana yang berasal dari Pemerintah Daerah maupun Pemerintah Pusat.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, pemerintahan desa terdiri atas pemerintah desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Pemerintah Desa terdiri dari Kepala Desa dan Perangkat Desa. Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan

kemasyarakatan. BPD berfungsi menetapkan peraturan desa bersama dengan kepala desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat.

Desa mempunyai pemerintahan sendiri, yang dinamakan dengan pemerintah desa. Pemerintahan desa ini adalah penyelenggaraan urusan pemerintah oleh pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Penyelenggaraan pemerintahan desa merupakan subsistem dari sistem penyelenggaraan pemerintahan, sehingga desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakatnya.

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyebutkan bahwa Kewenangan Desa meliputi kewenangan dibidang penyelenggaraan pemerintahan Desa, pelaksanaan pembangunan Desa, pembinaan kemasyarakatan Desa, dan pemberdayaan masyarakat Desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat Desa. Selanjutnya Pasal 19 menjelaskan Kewenangan Desa meliputi: kewenangan berdasarkan hak asal usul; kewenangan lokal berskala Desa; kewenangan yang ditugaskan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Pelaksanaan kewenangan berdasarkan hak asal usul dan kewenangan lokal berskala Desa sebagaimana diatur dan diurus oleh Desa. Pelaksanaan kewenangan yang ditugaskan dan pelaksanaan kewenangan tugas

lain dari Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, atau Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diurus oleh Desa.

2. Tanah Desa

Tanah Desa merupakan bagian dari aset desa, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 76 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2014, yang menyatakan bahwa aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan lainnya milik Desa.

Menurut Pasal 1 angka 16, Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa, Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial.

Eksistensi atau keberadaan Tanah Desa di Daerah Istimewa Yogyakarta tidak lepas dari keberadaan Desa (dahulu Kelurahan) yang ada Daerah Istimewa Yogyakarta, dan terkait erat hubungannya dengan Kasultanan Yogyakarta.

Pengertian Tanah Desa menurut Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor :112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, pada bagian Ketentuan Umum Pasal 1 angka 10, Tanah Desa adalah tanah yang asal-usulnya dari Kasultanan dan atau/Kadipaten dengan hak anggadhuh, dan

pemanfaatannya untuk kas desa, bengkok/lungguh dan pengarem-arem. Selanjutnya yang dimaksud dengan:³⁴

- a. Tanah Kas Desa adalah bagian dari tanah desa yang dipergunakan untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintah Desa.
- b. Tanah Bengkok adalah bagian dari Tanah Desa yang dipergunakan untuk tambahan pengasilan Kepala Desa dan Perangkat Desa.
- c. Tanah Pengarem-arem adalah bagian dari tanah Desa yang dipergunakan untuk pensiunan Kepala Desa dan Perangkat Desa.
- d. Hak anggadhuh adalah hak untuk memanfaatkan tanah yang diberikan oleh Kasultanan dan/atau Kadipaten kepada Desa.

3. Sejarah Peraturan Tanah di DIY

- a. **Pereode Pertama**, berlangsung hingga tahun 1918, pada masa itu berlaku azas bahwa tanah adalah milik raja; sebagian di antaranya diberikan kepada kerabat dan pejabat keraton sebagai tanah lungguh, sedang rakyat hanya mempunyai wewenang anggadhuh (meminjam). Dalam hal ini rakyat tidak memiliki hak hukum atas sebidang tanah, tetapi hanya sekedar menggarapnya.
- b. **Pereode kedua**, ditandai dengan dilaksanakannya perubahan dalam sistem pemilikan tanah tahun 1918 hingga tahun 1950-an. Pada masa ini raja melepaskan hak-haknya atas sebagian terbesar dari tanah yang termasuk wilayahnya, yang kemudian menjadi hak milik pribumi anggota masyarakat desa, termasuk diberikan untuk tanah desa dengan hak

³⁴ Pasal 11-14 Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

anggaduh serta diadakannya pembagian baru dari persil-persil tanah untuk penduduk desa, sebagaimana dijelaskan dalam Rijktsblad Kasultanan No. 16 tahun 1918, yaitu:

Pasal 3 ayat (1) :

“Sakabehe bumi kang wus kapranata maneh kang wus terang dienggo uwong cilik dienggoni utowa diolah ajeg utowa nganggo bera pangolahe, kadidene kang kasebut ing register kalurahan, iku padha diparengke marang kalurahan anyar mawa wewenang panggadhuh cara jawa, dene bumi kang diparengake marang siji-sijine kalurahan mau, bumi kang kalebu ing wewengkone kalurahan miturut register kalurahan.”

(semua tanah yang terletak dalam wilayah yang telah diorganisir yang nyata-nyata dipakai rakyat, baik yang ditempati maupun yang diolah secara tetap atau tidak tetap sebagaimana tercatat dalam register kalurahan, diberikan kepada kalurahan baru tersebut dengan hak anggadhuh/*inlandsbezitsrecht*. Adapun tanah yang diberikan kepada masing-masing kalurahan itu adalah tanah yang termasuk dalam register kalurahan.³⁵

Pasal 4 :

Kajaba wewenange panggadhuh tumrap bumi lungguhe lurah serta perabot kelurahan tuwin bumi kang diparengake minangka dadi pensiune (pengare-arem) para bekel kang dilerene, iku wewenang panggadhuh kang kasebut ing bab 3 diparengake marang kalurahan mawa anglestarekake wewenange kangpadha nganggo bumi ing nalika tumindake pembangunane pranatan anyar, wewenangane nganggo bumi kang dienggo nalika iku, ditetepake turun temurun, sarta siji-sijine kalurahan sepira kang dadi wajib dhewe-dhewe, dipasrahi amranata dhewe ngatase angliyakake bumi sajeronne sawetoro lawase sarta angliyerake wewenange nganggo bumi mau, semono iku mawa angelingi pepacak kang wis utawa kang bakal insun dhawuhkake, utawa kang panindake terang dhawuhingsung.

³⁵ Pasal 3 ayat (1) Rijktsblad Kasultanan No. 16 tahun 1918 Tentang Pemberian Hak Anggaduh dan Hak Pakai.

(Kecuali hak anggaduh atas tanah lungguh lurah dan perabot kelurahan serta tanah yang diberikan sebagai tanah pensiun para bekel yang diberhentikan, hak anggaduh /*inlandsbezitsrecht* yang tersebut pada Pasal 3 diberikan kepada kalurahan dengan melestarikan hak para pemakai tanah pada saat berlakunya reorganisasi, hak pakai tersebut ditetapkan turun temurun (*erfelijk gebruiksrecht*), dan kelurahan disertai kewenangan mengatur sendiri mengenai angliyaake (jual-beli) tanah untuk sementara waktu (*tujdelijke voorveending*) dan angliyerake (hibah/waris) hak pakai (*Overdracht van dat gebruiksrecht*), dengan mengingat peraturan yang sudah atau akan ditetapkan kemudian.³⁶

Berdasarkan Rijktsblad No. 16 tahun 1918 tersebut dapat diketahui bahwa asal usul tanah desa adalah pemberian dari Kasultanan Yogyakarta, dengan hak anggaduh yang pemanfaatannya digunakan untuk desa itu sendiri, untuk lungguh lurah dan perangkat kelurahan, serta untuk pensiun bekel (lurah dan perangkat kelurahan).

c. Pereode ketiga, berlangsung sejak tahun 1950, hingga tahun 1984 yakni saat berlakunya UU. No. 5 tahun 1960 secara penuh di Daerah Istimewa Yogyakarta.

Setelah Yogyakarta memutuskan bergabung dengan Negara Kesatuan Republik Indonesia, kemudian pada tahun 1950 dengan UU No. 3 tahun 1950, Kasultanan Yogyakarta dan Daerah Pakualaman dibentuk

³⁶ Pasal 3 ayat (1) Rijktsblad Kasultanan No. 16 tahun 1918 Tentang Pemberian Hak Anggaduh dan Hak Pakai.

menjadi Daerah Istimewa Yogyakarta, sehingga kekuasaan untuk mengatur hak atas tanah beralih dari Pemerintah Kasultanan dan Pakualaman kepada Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai hak asal-usul.

Adapun peraturan-peraturan yang dikeluarkan Pemerintah DIY berkaitan dengan tanah diantaranya adalah :

1. Peraturan DIY Nomor 5 tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah Di Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 10 tahun 1954 tentang Pelaksanaan Putusan Desa Mengenai Peralihan Hak Andarbe dari Kelurahan dan Hak Anganggo Turun-temurun Atas Tanah.
3. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 tahun 1954 tentang Peralihan Hak Milik Perorangan Turun-temurun Atas Tanah.
4. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 12 tahun 1954 tentang Tanda Sah Bagi Hak Milik Perorangan Turun Temurun Atas Tanah.
5. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 3 tahun 1956 tentang Perubahan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 1954, Hal Pelaksanaan Putusan Desa Mengenai Peralihan Hak Andarbe dari Kelurahan dan Hak Anganggo Turun-temurun.
6. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 184/KPTS/1980 tentang Perubahan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 12 tahun 1954 tentang Pemberian Tanda Yang Sah Bagi Hak Milik Perorangan Turun-temurun Atas Tanah.

7. Surat Direktorat Agraria Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 4818/PH/Agr. Perihal Tata Cara Mempergunakan, Mengubah, Melepaskan/Menjual, Membebaskan/Membeli Tanah Desa.

Perda. Nomor 5 tahun 1954 memberi ketentuan bahwa hak atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta diatur dengan peraturan daerah, sedang tentang hak atas tanah yang terletak di dalam kota besar/kota Praja Yogyakarta untuk sementara masih berlaku peraturan seperti termuat dalam Rijktsblad Kasultanan tahun 1925 No. 23 dan Rijktsblad Pakualaman tahaun 1925 Pasal 1 dan 2.

Perda tersebut dijelaskan bahwa desa sebagai Badan Hukum yang mempunyai hak milik atas tanah, sebagaimana diuraikan Pasal 6 sebagai berikut : Kelurahan sebagai badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, tanah tersebut selanjutnya disebut tanah desa.³⁷ Penggunaan dari Tanah Desa, dijelaskan dalam Pasal 6 ayat (2) :

Tanah Desa dipergunakan untuk :³⁸

- 1) Memberi nafkah kepada para petugas kalurahan yang selanjutnya disebut Tanah Lungguh.
- 2) Memberi Pengarem-arem (Pensiun)
- 3) Kas Desa.
- 4) Kepentingan Umum.

³⁷ Ayat (2) Pasal 6 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No. 5 tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta.

³⁸ Ayat (1) Pasal 6 Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta No. 5 tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta.

d. Setelah UPA berlaku di DIY.

Pada tanggal 21 Maret 1984, dikeluarkan Keputusan DPRD No. 3/K/DPRD/1984 tentang Pernyataan Pemerintah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta untuk memberlakukan secara penuh UPA di DIY. Selanjutnya pada tanggal 22 Maret 1984, Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta, mengirim Surat Nomor : 590/516 yang ditujukan kepada Presiden RI, berisi laporan telah dikeluarkannya Keputusan DPRD No. 3 tahun 1984, serta permohonan untuk dapat dikeluarkan Keputusan Presiden yang memberlakukan UPA secara penuh di DIY.

Akhirnya pada tanggal 9 Mei 1984, dikeluarkanlah Keputusan Presiden No. 33 tahun 1984 tentang Pemberlakuan sepenuhnya UU No. 5 tahun 1960 di Propinsi DIY, yang berlaku surut sejak tanggal 1 April 1984. 132 Pasal-pasal dalam kepres No. 33 tahun 1984 menentukan bahwa pelaksanaan pemberlakuan UU No. 5 tahun 1960 secara penuh di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta diatur oleh Menteri Dalam Negeri. Guna memenuhi ketentuan tersebut maka dikeluarkanlah Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 66 tahun 1984 tentang Pelaksanaan Pemberlakuan sepenuhnya UU No. 5 tahun 1960 di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Menurut Pasal 1 Keputusan Mendagri No. 66 tahun 1984 tersebut

pelaksanaan pemberlakuan UU No. 5 tahun 1960 di DIY secara bertahap mulai 24 September 1984.³⁹

Setelah berlaku sepenuhnya UUPA Nomor 5 tahun 1960 beserta aturan-aturan pelaksanaannya di seluruh Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta maka pengelolaan agraria yang semula berdasarkan wewenang otonomi selanjutnya pengurusannya berdasarkan wewenang dekonsentrasi.⁴⁰ Selain itu segala ketentuan peraturan perundang-undangan Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengatur tentang agraria tidak berlaku lagi.

Kemudian dengan tidak berlakunya segala ketentuan peraturan perundang-undangan Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengatur tentang agraria, termasuk Perda. Nomor 5 tahun 1954 tentang Hak Atas Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta, maka status hukum Tanah Desa yang didasari pada Perda Nomor 5 tahun 1954, tidak memiliki kepastian hukum. Maka dari itu pada tanggal 3 Oktober 1985 diundangkan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya.

Perda tersebut menjelaskan bahwa tanah-tanah kas desa, adalah merupakan kekayaan desa, karena merupakan kekayaan desa maka harus diurus oleh pemerintah desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan desa.

³⁹ Pasal 1 Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 66 tahun 1984 Tentang Pelaksanaan Pemberlakuan Sepenuhnya UUPA No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴⁰ Pasal 1 Perda. Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. 3 tahun 1984 Tentang Pelaksanaan Berlaku Sepenuhnya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Pengurusan kekayaan desa adalah pengelolaan secara teratur, sistematis, dan terus menerus terhadap kekayaan desa.

Dalam Peraturan Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Nomor 5 tahun 1985 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya, dijelaskan juga mengenai tanah-tanah desa yang berupa tanah kas desa, bengkok/lungguh, pengarem-arem, kuburan, dan lain-lain yang dikuasai oleh dan merupakan kekayaan desa dilarang untuk dilimpahkan (dilepaskan) kepada Pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek-proyek pembangunan yang ditetapkan dengan keputusan desa.⁴¹ Kepentingan proyek-proyek pembangunan tersebut di antaranya adalah Pembangunan Balai Dusun, Sekolah, dan lain-lain, maka tanah desa bisa dilepaskan yang ditetapkan dengan keputusan desa kemudian disahkan oleh Bupati setelah desa yang bersangkutan memperoleh:⁴²

- a. Ijin tertulis dari Gubernur;
- b. Ganti tanah yang senilai dengan tanah yang dilepaskan;
- c. Penggantian berupa uang yang digunakan untuk membeli tanah lain yang senilai.

Selanjutnya, untuk ketertiban administrasi, kepastian hukum dan perlindungan hukum, pada masa itu sampai dengan sebelum berlakunya

⁴¹ Ayat (1) Pasal 9 Perda. Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. 5 tahun 1985 Tentang Sumber Pendapatan Dan Kekayaan Desa Pengurusan dan Pengawasannya.

⁴² Ayat (2) Pasal 9 Perda. Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. 5 tahun 1985 Tentang Sumber Pendapatan Dan Kekayaan Desa Pengurusan dan Pengawasannya.

UU No. 13 tahun 2012, tanah desa banyak yang sudah disertipikatkan dengan Hak Pakai.⁴³ Persertipikatan tersebut berdasarkan Pasal VI bagian Kedua tentang Ketentuan Konversi UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan :

“Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlaku Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

e. Setelah berlakunya Undang-undang Republik Indonesia, Nomor 13 tahun 2012 Tentang Keistimewaan Yogyakarta.

Salah satu tujuan pengaturan Keistimewaan DIY, adalah pelembagaan peran dan tanggung jawab Kasultanan dan Kadipaten dalam menjaga dan mengembangkan budaya Yogyakarta yang merupakan warisan budaya bangsa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e diwujudkan melalui pemeliharaan, pendayagunaan, serta pengembangan dan penguatan nilai-nilai, norma, adat istiadat, dan tradisi luhur yang mengakar dalam masyarakat DIY.⁴⁴ Yang dimaksud dengan Keistimewaan itu sendiri adalah keistimewaan kedudukan hukum yang dimiliki oleh DIY berdasarkan sejarah dan hak asal-usul menurut Undang-

⁴³ Hasil wawancara saat pra penelitian dengan Sumarno, selaku Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah, Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul

⁴⁴ Ayat (6) Pasal 5 Undang-undang Republik Indonesia, No. 13 tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 untuk mengatur dan mengurus kewenangan istimewa.⁴⁵ yaitu wewenang tambahan tertentu yang dimiliki DIY selain wewenang sebagaimana ditentukan dalam undang-undang tentang pemerintahan daerah.⁴⁶

Kewenangan Istimewa DIY tersebut berada di Propinsi, meliputi:

- 1) tata cara pengisian jabatan, kedudukan, tugas, dan wewenang Gubernur dan Wakil Gubernur;
- 2) kelembagaan Pemerintah Daerah DIY;
- 3) kebudayaan;
- 4) pertanahan; dan
- 5) tata ruang.

Kewenangan keistimewaan dalam hal pertanahan diatur pada Pasal 32, yang menegaskan bahwa Kasultanan dan Pakualaman dinyatakan sebagai badan hukum, merupakan subyek hak yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, selanjutnya berwenang untuk memanfaatkan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten yang ditujukan untuk sebesar- besarnya pengembangan kebudayaan kepentingan sosial, dan kesejahteraan masyarakat.

Berkaitan dengan kewenangan keistimewaan tersebut di atas, maka hak milik atas tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten dapat didaftarkan pada lembaga

⁴⁵ Angka 2 Pasal 1 Undang-undang Republik Indonesia, No. 13 tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

⁴⁶ Angka 2 Pasal 1 Undang-undang Republik Indonesia, No. 13 tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta

pertanahan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 33, sebagai berikut :

- (1) Hak milik atas tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) dan ayat (3) didaftarkan pada lembaga pertanahan.
- (2) Pendaftaran hak atas tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pendaftaran atas tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilakukan oleh pihak lain wajib mendapatkan persetujuan tertulis dari Kasultanan untuk tanah Kasultanan dan persetujuan tertulis dari Kadipaten untuk tanah Kadipaten.
- (4) Pengelolaan dan pemanfaatan tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten oleh pihak lain harus mendapatkan izin persetujuan Kasultanan untuk tanah Kasultanan dan izin persetujuan Kadipaten untuk tanah Kadipaten.

Selanjutnya pada tanggal 5 Desember 2013 Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta menetapkan Peraturan Gubernur No. 65 tahun 2014 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.

Tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan/atau Kadipaten diatur di Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Dalam Perda tersebut dijelaskan asal-usul tanah desa, macam-macam tanah desa, pemanfaatan tanah kas desa lungguh dan pengarem-arem, pelepasan tanah desa untuk kepentingan umum, bagaimana pengawasan dan pembinaan terhadap pemanfaatan tanah desa, dan sanksi jika dalam pemanfaatan tanah desa tidak sesuai ketentuan.

Pada tanggal 23 Juni 2016, Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta menetapkan Peraturan Gubernur Nomor 39 tahun 2016 tentang Pelepasan Tanah Desa Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan tersebut menjelaskan dalam hal apa saja tanah desa dapat dilepaskan, syarat apa saja yang harus dipenuhi dalam hal pelepasan tanah desa, bagaimana mekanisme pelepasan tanah desa dan bagaimana pembiayaan dari pelepasan tanah desa tersebut.

Pada tanggal 10 Januari 2017 diundangkan Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 tahun 2017 tentang Kewenangan Dalam Urusan Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta selanjutnya disebut Perdais 1/2017. Pasal 8 ayat (1) huruf a Perdais 1/2017 menegaskan bahwa tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan dan Kadipaten dengan hak Anggaduh adalah merupakan tanah Kasultanan atau Kadipaten yang termasuk Tanah Bukan Keprabon atau Dede Keprabon. Tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, keberadaannya berdasarkan pada peta persil Desa atau Kelurahan dan data pendukungnya. Tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan atau dari Kadipaten yang diberikan dengan hak Anggaduh diakui keberadaannya sesuai kewenangan

Desa berdasarkan hak asal usul pengelolaan tanah desa. Tanah desa yang asal-usulnya dari Kasultanan atau Kadipaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dikelola oleh Pemerintah Desa. Tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. tanah kas desa;
- b. pelungguh;
- c. pengarem-arem; dan
- d. tanah untuk kepentingan umum.

Kemudian pada tanggal 31 Mei 2107 diundangkan Peraturan Gubernur Nomor 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa, selanjutnya disebut Pergub 34/2017. Setelah Pergub 34/2017 tersebut berlaku maka Pergub 112/2014 dan Pergub 39/2016 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 7 ayat (2) Pergub 34/2017 menjelaskan bahwa pemanfaatan tanah desa diserahkan kepada Pemerintah Desa. Pemanfaatan Tanah Desa oleh Pemerintah Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan izin tertulis dari Kasultanan atau Kadipaten. Selanjutnya Pasal 7 ayat 4 Pergub 34/2017 menyatakan bahwa Izin tertulis tersebut diberikan dalam bentuk Serat Kekancingan sebagai Hak Anggaduh. Serat Kekancingan adalah surat keputusan tentang pemberian hak atas tanah dari Kasultanan atau Kadipaten kepada Pemerintah Desa, masyarakat, dan/atau institusi yang diberikan dalam jangka waktu tertentu dan dapat diperpanjang/diperbaharui.

Selanjutnya Pasal 11 ayat (1) Pergub 34/2017 menyatakan bahwa Tanah Desa disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa dengan status hak pakai di atas tanah milik Kasultanan untuk Tanah Desa yang Hak Anggadhunya dari Kasultanan atau status hak pakai diatas tanah milik Kadipaten untuk Tanah Desa yang Hak Anggadhunya dari Kadipaten. Dalam hal Tanah Desa sudah disertifikatkan dengan status hak pakai di atas tanah negara, maka berdasarkan Peraturan Gubernur ini dikembalikan statusnya sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

4. Tukar Menukar Tanah Desa di DIY

Definisi tukar menukar adalah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya. Perjanjian Tukar menukar ini adalah juga suatu perjanjian konsensual, dalam arti bahwa ia sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi obyek dari perikatannya.⁴⁷

Tukar menukar tanah diatur dalam Pasal 26 ayat (I) UUPA menyatakan “bahwa Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”, dari ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa Hak atas tanah merupakan obyek tukar menukar.

Pemindahtanganan berkaitan dengan aset desa yang berupa tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 25 ayat (2) Pemendagri Nomor 1 tahun 2016

⁴⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 35.

hanya dapat dilakukan dengan tukar menukar dan penyertaan modal. Menurut Permendagri tersebut pengertian tukar menukar adalah pemindahtanganan kepemilikan aset desa yang dilakukan antara pemerintah desa dengan pihak lain dengan penggantinya dalam bentuk barang.

Tukar-menukar tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta banyak terjadi sebelum UUPA berlaku sepenuhnya di DIY, yaitu berkisar tahun 1980- an. Maka dari itu pada tanggal 6 September 1980, Direktorat Agraria Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mengeluarkan Surat Direktorat Agraria Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 4818/PH/II/Agr. perihal Tata Cara Mempergunakan, Mengubah, Melepaskan/Menjual, Membebaskan tanah desa. Dalam surat tersebut diuraikan mengenai petunjuk-petunjuk tentang Tata Cara Mempergunakan, Mengubah, Melepaskan/Menjual, Membebaskan tanah desa, sebagai berikut :

1. Pedoman-pedoman yang digunakan adalah :
 - a. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 tahun 1954.
 - b. Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 11 tahun 1954
 - c. Peraturan Daerah Istnewa Yogyakarta Nomor 10 tahun 1954
 - d. Petunjuk Jawatan Praja DIY tanggal 23 Agustus 1946 Nomor 16/DP/46.
2. Dengan berpedoman pada peraturan-peraturan dan ketentuan dalam angka 1 tersebut, maka setiap mempergunakan, mengubah, menjual/melepaskan dan membebaskan/membeli tanah harus mendapatkan ijin dari Pemerintah DIY (Pasal 6 ayat 3 Peraturan Daerah No. 5 tahun 1954).
3. Permohonan ijin untuk mempergunakan, mengubah, melepaskan/menjual dan membebaskan/membeli tanah desa harus dilaksanakan oleh Pamong

Kalurahan dan dituangkan dalam bentuk Putusan Desa yang materi isinya mohon ijin kepada Sri Paduka Wakil Gubernur untuk mempergunakan, mengubah, melepaskan/menjual dan atau membebaskan/membeli tanah desa, kepada siapa yang membutuhkan (instansi-instansi pemerintah/swasta, lembaga-lembaga pendidikan/sosial/keagamaan, perseorangan) dan atau dari pihak-pihak lain untuk dibebaskan/dibeli yang akan dijadikan tanah desa (Pasal 1 Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 1954 Jo Pasal 1 Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 1954).

4. Putusan desa dimaksud di atas dalam angka 3, sebelum diajukan kepada Sri Paduka Wakil Gubernur melalui kami kepala Direktorat Agraria Propinsi DIY terlebih dahulu harus diajukan kepada camat kepala pemerintahan kecamatan dan bupati kepala pemerintahan daerah tingkat II untuk mendapatkan pertimbangannya, serta putusan desa belum dapat dilaksanakan sebelum mendapat ijin (pengesahan) dari Gubemut Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta (Pasal 1 Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 1954 jo Pasal 1 ayat 2 Peraturan Daerah Nomor 11 tahun 1954).
5. Setiap kehendak pemerintah kalurahan untuk mempergunakan, mengubah, melepaskan, menjual tanah desa dan atau membebaskan/membeli tanah dari pihak lain untuk tanah desa yang merupakan salah satu sumber utama pemasukan (*Income*) desa tetap dapat dipertahankan bahkan kalau mungkin ditambah jumlahnya (petunjuk Jawatan Praja DIY tanggal 23 Agustus 1946 Nomor 16/DP/46).

6. Untuk memenuhi angka 3 Petunjuk ini agar lebih memperlancar Penelitian/penelaahan (pemrosesan) serta untuk keseragaman bentuk Putusan Desa dimaksud di atas bersama ini kami sampaikan contoh terlampir, disamping itu harus pula diperhatikan dalam menunjuk lokasi obyek perubahan penggunaan dan peralihan hak Tanah Desa harus jelas no. C/E/D, nomor persil, Klas, Luas, Pajak (Ipeda) dan masuk wilayah Desa lama di mana.
7. Dari angka 1 (satu) sampai dengan angka 6 (enam) petunjuk ini dapat disimpulkan bahwa setiap Pemerintah Kalurahan berkehendak mempergunakan, mengubah, melepaskan/menjual, membebaskan/membeli Tanah Desa harus mengikuti Tata cara sebagai berikut :⁴⁸
 - a. Mengajukan permohonan kepada Sri Paduka Wakil Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Kepala Direktorat Agraria Propinsi DIY.
 - b. Permohonan dituangkan dalam Putusan Desa yang merupakan basil musyawarah Pamong Kalurahan.
 - c. Sebelum permohonan diajukan kepada Sri Paduka Wakil Gubernur Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta melalui Direktorat Agraria Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, terlebih dahulu harus mendapatkan pertimbangan-pertimbangan dari Pemerintah Kecamatan dan Pemerintah Daerah Tingkat II Kabupaten.
 - d. Putusan Desa belum dapat dilaksanakan sebelum mendapat ijin.

⁴⁸ Surat Direktorat Agraria Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 48 I 8/PH/II/Agr. tanggal 6 September 1980, perihal tata cara mempergunakan mengubah, melepaskan/menjual, membebaskan/membeli tanah desa.

- e. Tanah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan (income) Pemerintah Kalurahan harus dipelihara dengan baik.
- f. Bentuk Putusan Desa dibuat seperti contoh.

Dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa selanjutnya disebut Pergub 112/2014 penyelesaian permasalahan tukar menukar yang terjadi diwaktu yang lalu tidak diuraikan dengan jelas. Kebijakan dalam hal penyelesaian permasalahan tukar menukar tersebut dengan mekanisme pelepasan hak.

Pasal 15 ayat (1) Pergub 112/2014 menyatakan bahwa Pelepasan tanah desa yang kemudian dialihkan atau dipindahtangankan kepada pihak lain tersebut bisa dilakukan sepanjang diperuntukkan :

- a. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah atau BUMN;
- b. Pengganti tanah masyarakat yang dimanfaatkan oleh pemerintah untuk pembangunan;
- c. Pengganti tanah masyarakat yang terkena pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan/atau;
- d. Kepentingan relokasi hunian karena terjadi bencana alam.

Setelah Pergub 34 tahun 2017 diberlakukan maka sebagai upaya penyelesaian permasalahan tukar menukar Tanah Desa dengan cara pelepasan hak ditegaskan dalam Pasal 44 huruf d. Salah satu tujuan dari pelepasan tanah desa adalah pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sedangkan

yang dimaksud dengan kepentingan umum tersebut adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Apabila dicermati maka macam-macam kepentingan umum sebagaimana diuraikan tersebut di atas selaras dengan yang terkandung di dalam Pasal 10 Undang-undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam hal tujuan dari pelepasan tanah desa adalah sebagaimana tersebut di atas, maka pelepasan tanah desa tersebut bisa dilakukan. Tanah Desa yang dilepaskan sebagaimana dimaksud Pasal 44, harus ditukar dalam bentuk tanah pengganti. Penyediaan tanah pengganti terhadap tanah desa yang dilepaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab instansi yang mengajukan pelepasan. Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus senilai dengan Tanah Desa yang dilepaskan.

Sebelum berlakunya pergub 34/2017 pelaksanaan pelepasan tanah desa dan perolehan tanah Pengganti diatur di dalam Pasal 15 ayat (3) Pergub 112/2014 sebagai berikut :

- a. Sebelum pelaksanaan pelepasan tanah desa dan perolehan tanah pengganti maka terlebih dahulu harus :
 1. Izin dari Gubernur; dan
 2. Disiapkan ganti tanah yang senilai dengan tanah yang dilepaskan.

Permohonan ijin Gubernur disampaikan oleh pemerintah desa melalui Bupati yang dilampiri :

1. Identitas diri pemohon/lembaga Pemerintah/Pemerintah Daerah atau Lembaga yang diberi penugasan untuk melaksanakan kepentingan umum dengan melampirkan peraturan pembentukan kelembagaan.
2. Proposal yang memuat
 - a) Maksud dan tujuan pemanfaatan tanah desa;
 - b) Bentuk pemanfaatan;
 - c) Data tanah dan perkiraan luasan tanah yang dibutuhkan;
 - d) Letak tanah desa, yang meliputi:
 - 1) Padukuhan;
 - 2) Desa;
 - 3) Kecamatan;
 - 4) Kabupaten;
 - e) Rencana penganggaran yang meliputi :
 - 1) Besarnya dana; dan
 - 2) Sumber dana;
 - f) Keputusan Kepala Desa;
 - g) Persetujuan Badan Permusyawaratan Desa;
 - h) Rekomendasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dari Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kabupaten.

b. Pembentukan panitia oleh Bupati.

Panitia pelepasan tanah desa dan pengadaan tanah pengganti tersebut terdiri dari : Bupati; unsur satuan kerja perangkat daerah kabupaten; unsur kecamatan; unsur kantor pertanahan dan kepala desa.

Panitia yang dibentuk oleh Bupati memiliki tugas sebagai berikut:

- 1) Melakukan pelepasan tanah desa dan pengadaan tanah pengganti tanah desa;
 - 2) Melakukan musyawarah objek pengadaan tanah pengganti desa;
 - 3) Menetapkan nilai ganti kerugian tanah untuk tanah desa yang dilepaskan dan tanah pengganti tanah desa, yang didasarkan pada hasil penilaian ganti kerugian dari penilai publik;
 - 4) Menandatangani berita acara pelepasan tanah desa;
 - 5) Menandatangani berita acara kesepakatan harga tanah pengganti tanah desa; dan
 - 6) Menandatangani berita acara pelepasan tanah pengganti tanah desa.
- c. Gubernur menetapkan Pengawas yang bertugas melakukan pengawasan pelepasan tanah desa dan pengadaan tanah pengganti tanah desa, yang terdiri dari pengarah, pelaksana dan sekretariat. Tugas dan wewenang dari pengawas adalah sebagai berikut :
- 1) Mengawasi pelaksanaan pelepasan tanah desa dan pengadaan tanah pengganti tanah desa yang dilaksanakan panitia.

- 2) Memberikan pertimbangan dan saran kepada panitia dalam pelaksanaan pelepasan tanah desa dan pengadaan tanah pengganti tanah desa;
 - 3) Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti kerugian;
 - 4) Turut serta menandatangani berita acara kesepakatan harga tanah desa yang dilepaskan;
 - 5) Turut serta menandatangani berita acara pelepasan tanah desa;
 - 6) Turut serta menandatangani berita acara kesepakatan harga tanah pengganti tanah desa; dan
 - 7) Turut serta menandatangani berita acara pelepasan tanah pengganti tanah desa;
- d. Biaya pelepasan tanah desa dan pengadaan tanah pengganti tanah desa ditanggung oleh instansi yang memerlukan tanah, yang meliputi biaya :
- 1) Biaya Operasional dan biaya pendukung, meliputi antara lain:
 - a) Rapat-rapat;
 - b) Alat tulis kantor;
 - c) Cetak / penggandaan;
 - d) Biaya keamanan;
 - e) Penunjang musyawarah;
 - f) Sosialisasi;
 - g) Biaya perjalanan;
 - h) Survey lokasi tanah;
 - i) Honorarium panitia dan / atau
 - j) Honorarium pengawas.

- 2) Biaya peralihan hak atas tanah, yang meliputi :
 - a) Pengukuran tanah desa yang akan dilepas; dan
 - b) Sertifikasi tanah pengganti.
- 3) Biaya jasa penilai pertanahan, yang meliputi :
 - a) Biaya penilaian tanah desa yang dilepaskan; dan
 - b) Biaya penilaian tanah pengganti tanah desa;

Setelah Pergub 34/2017 diberlakukan maka Pelepasan tanah Desa harus izin dari Kasultanan atau Kadipaten. Untuk mendapatkan izin dari Kasultanan atau Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Desa menyampaikan surat permohonan izin kepada Gubernur melalui Bupati dengan Tembusan Kepala Dinas. Izin Kasultanan atau Kadipaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :

- a. Pemerintah Desa mengajukan permohonan izin kepada Gubernur melalui Bupati dengan tembusan kepada Dinas;
- b. Berdasarkan permohonan Pemerintah Desa sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Dinas mengajukan permohonan izin kepada Kasultanan atau Kadipaten;
- c. Berdasarkan izin dari Kasultanan dan Kadipaten sebagaimana dimaksud dalam huruf b, Dinas memproses Keputusan Gubernur tentang Pelepasan Tanah Desa.

Berkaitan tukar menukar yang telah terjadi di waktu yang lalu, dijelaskan dalam Pasal 55 Pergub. 34/2017. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa tukar

menukar Tanah Desa yang telah terjadi sebelum tahun 1985 dapat diberikan izin oleh Kasultanan atau Kadipaten dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Masing-masing pihak telah menguasai dan mengelola secara fisik tanah yang telah ditukar;
- b. Penguasaan dan pengelolaan secara fisik sebagaimana dimaksud huruf a, dibuktikan dengan surat pernyataan masing-masing pihak yang dikuatkan paling sedikit oleh 3 (tiga) orang dari unsur lembaga masyarakat desa dan atau Kepala Desa.
- c. Apabila pada saat tukar-menukar sebagaimana dimaksud huruf a telah tercatat dalam buku pepriksan atau buku tanah di desa dan/atau diterbitkan keputusan kepala desa/persetujuan Bupati/izin Gubernur/bukti pendukung yang membuktikan telah terjadi peralihan hak berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku saat itu maka tidak diperlukan izin.

C. Tukar Menukar dalam Islam (*Mubadalah*)

1. Pengertian Tukar Menukar dalam Islam

Pertukaran berarti penyerahan suatu komoditi sebagai alat penukar komoditi lain. Bisa juga berarti pertukaran dari satu komoditi dengan komoditi lainnya, atau satu komoditi ditukar dengan uang, ada juga perdagangan secara

komersial yang mencakup penyerahan satu barang untuk memperoleh barang lain, yang disebut saling tukar menukar. Adapun menurut istilah adalah sebagai berikut:

- a. Menurut ahli fiqih Islam, pertukaran diartikan sebagai pemindahan barang seseorang dengan cara menukarkan barang-barang tersebut dengan barang lain berdasarkan keikhlasan/kerelaan.⁴⁹
- b. Menurut H. Chairuman Pasaribu, tukar menukar secara istilah adalah kegiatan saling memberikan sesuatu dengan menyerahkan barang. Pengertian ini sama dengan pengertian yang ada dalam jual beli dalam Islam, yaitu saling memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.⁵⁰
- c. Menurut Pasal 1451 KUH Perdata, perjanjian tukar menukar adalah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya⁵¹.

2. Dasar Hukum Tukar-Menukar

Dasar hukum yang menjelaskan tentang transaksi tukar menukar adalah sebagai berikut:

Artinya: Dari Ubadah bin Shamith r.a. ia berkata bahwasannya Rasulullah SAW telah bersabda: “emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan biji gandum, jagung cantel dengan jagung cantel, kurma dengan kurma, garam dengan garam, sama dengan sama, tunai dengan tunai, jika berbeda dari macam-macam ini semua maka juallah sekehendakmu apabila dengan tunai”⁵². (HR. Muslim)

⁴⁹ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, PT. Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1995, hlm. 71

⁵⁰ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian dalam Hukum Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 34

⁵¹ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 57

⁵² Muhammad bin Ismail al-Amir ash-Shanani, *Subulus Salam: Sarakh Bulughul Maram*, Jilid 2, Darus Sunnah Press, Jakarta, 2015, hlm. 398

Hadis tersebut menjelaskan kepada umat Islam mengenai jual beli barter (tukar-menukar), yaitu:

1. Jual beli barter pada enam macam barang (barang ribawi) tersebut di dalam hadis yang sama jenisnya dan sama *illatnya*, yakni: emas, perak, beras gandum, padi gandum, kurma, dan garam, dilarang oleh Islam, kecuali telah memenuhi beberapa syarat, yaitu:
 - a. Sama banyaknya dan mutunya (kuantitas dan kualitasnya)
 - b. Secara tunai
 - c. Serah terima dalam satu majelis.

Tiga syarat tersebut dimaksudkan untuk mencegah adanya unsur riba dalam tukar menukar, sehingga ada pihak yang dirugikan. Jika tukar menukar tersebut tidak sama banyaknya dan mutunya, misalnya 5 gram emas 24 karat ditukar dengan 8 gram emas 21 karat, 10 kg beras kualitas nomor satu ditukar dengan 15 kg beras kualitas nomor tiga, maka tukar menukar semacam ini tidak boleh atau tidak sah, supaya menjadi boleh/sah, maka dijual dulu barang yang kualitasnya rendah, kemudian hasil penjualannya dibelikan barang sejenis yang kualitasnya lebih baik, atau sebaliknya. Hal ini berkaitan dengan hadis Nabi, Artinya: Dari Abu said al-Khudri dan Abu Huraira, bahwa Rasulullah SAW mengangkat seorang petugas untuk mengumpulkan penghasilan Khaibar. Kemudian ia membawa kepada beliau kurma yang bagus, lalu Rasulullah SAW bertanya “apakah semua kurma Khaibar seperti ini?” Petugas itu menjawab: “demi Allah, tidak wahai Rasulullah,

sesungguhnya kami menukarkan satu sha⁶ seperti ini dengan dua sha⁶, dan dua sha⁶ dengan tiga sha⁶. Lalu Rasulullah SAW bersabda “jangan lakukan itu, juallah semua (kurma jelek) dengan dirham, kemudian belilah kurma yang bagus dengan dirham tersebut”. Beliau bersabda “demikian juga dengan benda-benda yang ditimbang”. (Muttafaq Alaih)

2. Tukar menukar antara enam macam barang tersebut, yang berbeda jenisnya tetapi sama *illat* hukumnya adalah sah, tetapi harus tunai, misalnya 1 gram emas ditukar dengan perak 7 gram.
3. Jual beli barter antara enam macam barang tersebut, yang berbeda jenisnya dan berbeda *illat* hukumnya adalah sah jual belinya, tanpa syarat harus sama dan tunai, misalnya 1 gram emas ditukar dengan 10 kg kurma, diperbolehkan tanpa harus tunai⁵³.

3. Rukun dan Syarat Tukar Menukar

Rukun dan syarat tukar menukar sama dengan rukun dan syarat jual beli, karena tukar menukar merupakan definisi yang ada dalam jual beli yaitu saling memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan. Adapun rukun dan syarat tukar-menukar adalah sebagai berikut:

a. Rukun tukar menukar

Rukun yang harus dipenuhi dalam transaksi tukar menukar menurut fuqaha Hanafiyah adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjuk kepada saling menukarkan, atau dalam bentuk lain yang dapat menggantikannya.

⁵³ *Ibid*, hlm. 299

Sedangkan menurut jumhur ulama rukun yang harus dipenuhi dalam transaksi tukar menukar yaitu:

- 1) *'Aqid* (orang yang berakad)
- 2) *Sighat* (lafal ijab dan qabul)
- 3) *Ma'qud 'alaih* (obyek akad).

b. Syarat tukar menukar

Tukar menukar dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tersebut ada yang berkaitan dengan orang yang melakukan akad, obyek akad, maupun *sighatnya*. Secara terperinci syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat yang berkaitan dengan *'aqid*:
 - a) *al-Rusyd*, yakni baligh, berakal, dan cakap dalam hukum,
 - b) Tidak terpaksa,
 - c) Ada kerelaan.
- 2) Syarat yang berkaitan dengan *sighat*:
 - a) Berupa percakapan dua belah pihak (*khithobah*),
 - b) Berlangsung dalam satu majlis,
 - c) Antara *ijab* dan *qabul* tidak terputus,
 - d) *Sighat* akad tidak digantungkan dengan sesuatu yang lain,
 - e) Akadnya tidak dibatasi dengan periode waktu tertentu

3) Syarat yang berkaitan dengan *ma'qud 'alaih*:

- a) Harus suci,
- b) Dapat diserahkan,
- c) Dapat dimanfaatkan secara syara⁵⁴,
- d) Hak milik sendiri atau milik orang lain dengan kuasa atasnya,
- e) Dinyatakan secara jelas oleh para pihak⁵⁴,
- f) Jika barangnya sejenis harus seimbang⁵⁵.



⁵⁴ Ghufran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 123-124

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 150

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 km² 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^o 21'- 110^o 50' BT dan 7^o 46'- 8^o 09' LS. Kabupaten Gunungkidul memiliki batas-batas sebagai berikut:⁵⁶

- 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.⁵⁷

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

⁵⁷ <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.⁵⁸

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.

⁵⁸ 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 m²) dengan Hatmowidjaya (Tanah Persil 318 luas : 800 m²) 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 163.⁵⁹
- 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 124.⁶⁰
- 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

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

⁶⁰ 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.⁶¹

- 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 m²) 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 365.⁶²
- 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

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

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

bangunan balai desa.⁶³

- 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.⁶⁴

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.⁶⁵

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

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

⁶⁵ 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 :⁶⁶

- 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

⁶⁶ 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 perkembangannya 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.⁶⁷

⁶⁷ 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.⁶⁸ 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.⁶⁹

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

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

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

terjadi pada tahun 1947.⁷⁰ 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.⁷¹

2) Tidak ada biaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut

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

⁷¹ 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:⁷²

- 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.

⁷² 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.⁷³ Sumarno menjelaskan tanah yang sudah diberikan kepada desa sama artinya tanah tersebut diberikan kepada Negara, karena desa adalah lembaga pemerintahan

⁷³ 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.⁷⁴

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

⁷⁴ 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.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab-bab terdahulu, berikut kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Tidak adanya perlindungan hukum berkaitan dengan tukar menukar yang terjadi di waktu yang lalu terhadap pihak yang melakukan tukar menukar tanah dengan desa. Hal tersebut jauh dari rasa keadilan, karena tanah dari yang semula berstatus hak milik sudah berubah menjadi Tanah Kas Desa, namun berbanding terbalik dengan tanah yang semula berstatus Tanah Kas Desa sampai saat ini belum bisa berstatus hak milik.

Tidak tercerminnya perlindungan hukum berkaitan tukar menukar tanah tersebut dikarenakan penyelesaian tukar menukar tanah tunduk pada aturan-aturan berkaitan dengan perbuatan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan ketentuan yang berlaku disaat ini. Aturan-aturan tersebut apabila diaplikasikan ke permasalahan tukar menukar yang telah terjadi di waktu lalu terkadang memberatkan subjek hak dan akhirnya tidak dapat diproses.

2. Belum selesainya secara tuntas permasalahan tukar menukar antara tanah desa dengan tanah perorangan yang terjadi di waktu yang lalu di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul disebabkan beberapa faktor kendala. Faktor kendala yang menjadi penyebab belum adanya pensertipikatan tanah

pengganti adalah berbagai macam permasalahan yang ada di dalam masyarakat dan juga perbedaan pandangan mengenai status tanah desa antara BPN dan pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta. Permasalahan yang ada di dalam masyarakat sehingga pensertipikatan tanah pengganti masih terhambat diantaranya adalah ketidak tahuan cara menyelesaikan dan tidak ada biaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Tidak adanya regulasi mengenai tukar menukar tanah disaat kejadian tersebut terjadi mengakibatkan tidak tertibnya administrasi, sehingga banyak desa yang tidak memiliki catatan secara rinci dan lengkap di buku legger Desa mengenai kegiatan tukar menukar tanah yang terjadi di waktu lalu.

B. Saran

1. Perlunya Gubernur mengeluarkan Surat Keputusan mengenai penyelesaian tukar menukar yang terjadi di waktu yang lalu secara kolektif, dengan syarat administratif didasarkan kepada bukti penguasaan fisik berkaitan tukar antara tanah desa dengan tanah perorangan yang terjadi di waktu yang lalu tersebut sudah diterima dan diakui oleh masyarakat setempat dapat menjadi dasar penerbitan Surat Kepemilikan Tanah.
2. Perbedaan pandangan mengenai status Tanah Desa harus segera diakhiri agar tidak menghambat penyelesaian tukar menukar antara desa dengan tanah perorangan yang terjadi di waktu yang lalu. Untuk mengakhiri perbedaan pandangan tersebut maka BPN harus bisa menerima bahwa Tanah Desa adalah tanah Kasultanan atau Kadipaten. Dalam Hal Tanah Desa sudah disertipikatkan dengan status Hak Pakai di atas tanah negara,

maka berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 34/2017 ini dikembalikan statusnya menjadi Hak Pakai di atas tanah milik Kasultanan atau kadipaten. Teknis pelaksanaannya diperlukan kesepakatan antara pemerintah pusat yaitu BPN dengan Pemerintah Daerah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, PT. Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1995.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian dalam Hukum Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Ghufran A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Muhammad bin Ismail alAmir ash-Shanani, *Subulus Salam: Sarakh Bulughul Maram*, Jilid 2, Darus Sunnah Press, Jakarta, 2015.
- Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013.
- Mhd. Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010.
- Nurcholi, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa*, PT. Gelora Aksara Pratania, Jakarta, 2011.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- S.F. Marbun, *Hukum Administrasi Negara I*, FH UII Press, Yogyakarta, 2012.
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Satjipto Raharjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003.

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010.

Widjaja, *Otonomi Desa merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

B. Undang-Undang

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Permendagri Nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Perda. Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. 3 tahun 1984 Tentang Pelaksanaan Berlaku Sepenuhnya Undang-Undang No. 5 tahun 1960 di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Perda. Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. 5 tahun 1985 Tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa Pengurusan dan Pengawasannya

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 112 tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa

Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 34 tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

C. Jurnal

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.

Satjipto Raharjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993.

Setiono, *“Rule of Law”*, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004

D. Wawancara

Wawancara penulis dengan Agus Nurcahyo Wiharyadi, selaku Kepala Bidang Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul, pada tanggal 30 April 2019

Wawancara penulis dengan Sumarno, selaku Kepala Sub. Seksi Pengaturan Tanah Pernerintah Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, pada tanggal 08 April 2019

Wawancara penulis dengan Budiarto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Ponjong, pada tanggal 01 April 2019.

Wawancara penulis dengan Ningsih Utami, selaku Kasi Pemerintahan Desa Gombang, pada tanggal 11 April 2019

Wawancara penulis dengan Budi Purwo Sudaryanto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Umbulrejo, pada tanggal 05 April 2019.

Wawancara penulis dengan Supriyanto, selaku Kasi Pemerintahan Desa Tambakromo, pada tanggal 10 April 2019.

Wawancara penulis dengan Wibowo, selaku Kasi Pemerintahan Desa Bedoyo, pada tanggal 05 April 2019

Wawancara penulis dengan Sidiq Nur Safi'i, selaku Kepala Desa Umbulrejo, pada tanggal 08 April 2019.


E. Artikel

<http://www.academia.edu/9168036>, diakses tanggal 30 April 2019, Pukul 20.15 WIB.

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

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

LAMPIRAN



UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Tamansiswa 158 PO BOX 1133 Yogyakarta 55151; Telp. (0274) 379178, Fax. (0274) 377043
e-mail: fh@uii.ac.id, Website: www.uii.ac.id

Nomor : 97/Dek/70/SR/Div. URT/TU/H/III/2019
Hal : Ijin Penelitian

19 Maret 2019 M
12 Rajab 1440 H

Kepada
Yth. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Gunungkidul
di Gunungkidul

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dengan hormat, kami beritahukan bahwa sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, setiap mahasiswa diwajibkan membuat karya ilmiah yang berjudul skripsi.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas mahasiswa kami:

Nama : Yoga Saputra
No. Mahasiswa : 14410375
Program Studi : Hukum
Alamat : Jl. Merpati No. 005 Babadan Baru Babadan-Banguntapan Bantul
Telp Rumah/HP : 083840623227
Dosen Pembimbing : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D

Bermaksud untuk memohon keterangan/data-data pada Jawatan/Lembaga yang berada di wilayah yang Bapak/Ibu pimpin, untuk menyusun skripsinya dengan judul : "Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang Diperoleh Melalui Tukar Menukar Dengan Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul".


Dalam penyusunan skripsi tersebut, mahasiswa kami akan mengadakan penelitian di: BPN Kabupaten Gunungkidul, Desa Bedoyo Ponjong, Desa Genjahan Ponjong, Desa Umbulrejo Ponjong, Desa Ponjong.

Sehubungan dengan kelancaran dan legalitas penelitian tersebut disyaratkan adanya persetujuan/ijin dari instansi yang Bapak/Ibu pimpin, besar harapan kami Bapak/Ibu dapat memberikan ijin kepada mahasiswa tersebut.

Perlu kami beritahukan pula, bahwa hasil karya ilmiah tersebut semata-mata bersifat dan bertujuan keilmuan, tidak disajikan kepada pihak luar.

Atas perhatian dan kerja sama Bapak/Ibu diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Dekan,
Drs. Abdurrahman, S.H., M.H.
04100102



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

Jl. Ki Demang Wonopawiro Lingkar Utara Piyaman Wonosari
Telp/Fax (0274) 391376 Kode Pos 55851

Wonosari, 8 April 2019

Nomor : HP.01/32-34.03/IV/2019
Lampiran : -
Perihal : Ijin Penelitian

Kepada Yth. :
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Taman Siswa 158 PO BOX 1133 Yogyakarta

Sehubungan dengan Surat Bapak tertanggal 19 Maret 2019 Nomor : 99/Dek/70/SR/Div.URT/TU/H/III/2019 perihal tersebut diatas dan Proposal Skripsi Sdr. Yoga Saputra, dapat kami sampaikan penjelasan sebagai berikut :

- a. Bahwa kami sangat mendukung penelitian yang akan dilakukan oleh Sdr. Yoga Saputra sehubungan dengan penyusunan skripsi yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang diperoleh melalui Tukar Menukar dengan Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul";
- b. Bahwa proses tukar menukar tanah hak milik perseorangan dengan tanah desa di Daerah Istimewa Yogyakarta telah diatur dengan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa;
- c. Bahwa kewenangan terhadap proses tukar menukar tanah hak milik perseorangan dengan tanah desa di wilayah Gunungkidul berada di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul;
- c. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul hanya sebatas proses sertifikasi, sepanjang syarat-syarat permohonan pendaftaran tanah terpenuhi yang salah satunya adalah izin dari instansi yang berwenang dalam proses tukar menukar tersebut.

Agar hasil penelitian yang akan dilakukan mendapatkan data/ keterangan yang diinginkan, kami sarankan agar Sdr. Yoga Saputra mengajukan penelitian di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul yang memang berwenang menangani masalah tukar menukar tanah hak milik perseorangan dengan tanah desa di wilayah Kabupaten Gunungkidul.

Demikian untuk menjadikan maklum.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Gunungkidul


ACHMAD SURAYA, SE
NIP. 196405141989031003



**PEMERINTAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
DINAS PERTANAHAN DAN TATA RUANG**

Jl. Wonosari – Yogyakarta Km.2 Siyono Wetan Logandeng Playen Gunungkidul
Telp./ Fax. (0274) 391048 kode pos 55861

Nomor : 700/306-2

Wonosari, 30 April 2019

Lamp. :

Hal : Keterangan Riset/ Penelitian

Kepada Yth. :

Rektor Universitas Islam Indonesia

di

YOGYAKARTA

Menindaklanjuti proposal Skripsi mahasiswa Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta atas nama :

NAMA : YOGA SAPUTRA

NIM : 14410375

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Maka dengan ini kami menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah melaksanakan riset/penelitian di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul Daerah Istimewa Yogyakarta untuk melengkapi data dalam menyusun Skripsi dengan Judul "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP STATUS TANAH HAK MILIK YANG DIPEROLEH MELALUI TUKAR MENUKAR DENGAN DESA DI KECAMATAN PONJONG KABUPATEN GUNUNGKIDUL"

Demikian surat keterangan ini disampaikan untuk menjadikan periksa.

Kepala Dinas,

WINARYO, SH, M. Si
NIP. 19630113 199203 1 003



**PEMERINTAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
KECAMATAN PONJONG
DESA TAMBAKROMO**

Alamat : Tukluk, Tambakromo, Ponjong, Gunungkidul Kp. 55892

SURAT PERNYATAAN

No: 30/IV/2019

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Desa Tambakromo Kecamatan Ponjong

Kabupaten Gunungkidul menerangkan bahwa:

Nama : **YOGA SAPUTRA**
 No Mahasiswa : 14410375
 Program Studi : Hukum
 Alamat : Jl. Merpati No.005 babadan Baru, Babadan, Babadan,
 Banguntapan, Bantul, D.I.Yogyakarta

Bahwa orang tersebut diatas telah melakukan penelitian di Desa Tambakromo, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, membuat karya ilmiah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul Skripsi : “ Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang diperoleh Melalui Tukar Menukar dengan Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul”

Selama mengadakan Penelitian di Desa Tambakromo, Kecamatan ponjong Kabupaten Gunungkidul sangat teliti, aktif dan menguasai obyek materi yang diteliti.

Demikian Surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tambakromo, 10 April 2019

A/n Kepala Desa Tambakromo

U/b: Kasi Pemerintahan



SUPRIYANTO



PEMERINTAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
KECAMATAN PONJONG
DESA SIDOREJO

Alamat : Bolodukuh Lor, Sidorejo, Ponjong, Gunungkidul, Yogyakarta KodePos : 55892

SURAT PERNYATAAN

Nomor : 300/ 334

Saya yang bertandatangan di bawah ini Kepala Desa Sidorejo menerangkan sebenarnya bahwa :

Nama : YOGA SAPUTRA

No Mahasiswa : 14410375

Program Studi : Hukum

Alamat : Jl. Merpati No 005 Babadan Baru, Babadan, Banguntapan, Bantul, DIY

Bahwa orang tersebut telah melakukan Penelitian di Desa Sidorejo Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul, membuat karya ilmiah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul Skripsi : "Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang diperoleh Melalui Tukar Menukar dengan Desa di Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul".

Selama melaksanakan penelitian di desa Sidorejo Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul cukup teliti, aktif dan menguasai obyek materi yang diteliti.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sesungguhnya dan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sidorejo, 8 April 2019

Kepala Desa



SIDIQ NUR SAFFI, S.Pd. I



**PEMERINTAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
KECAMATAN PONJONG
DESA BEDOYO**

Alamat : Bedoyo Kidul, 001/006, Bedoyo, Ponjong, Gunungkidul, KodePos 55892

SURAT PERNYATAAN

No : 08 /IV/ 2019

Yang bertandatangan dibawah ini kami Pemerintah Desa Bedoyo, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul menyatakan dengan sesungguhnya bahwa;

Nama : YOGA SAPUTRA
 Nomor Mahasiswa : 14410375
 Program Studi : Hukum
 Alamat : Jl. Merpati No.005 Babadan Baru, Babadan, Banguntapan,
 Bantul, D.I.Yogyakarta
 Telp/ HP : 083840623227
 Dosen Pembimbing : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., PH.D

Bahwa mahasiswa tersebut di atas telah mengadakan penelitian di Desa Bedoyo membuat karya ilmiah sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul skripsi: " Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang diperoleh Melalui Tukar Menukar Dengan Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul ".

Selama mengadakan penelitian di Desa Bedoyo, mahasiswa tersebut cukup teliti, aktif dan apresiatif serta menguasai obyek materi yang diteliti.

Demikian surat Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bedoyo, 05 April 2019.

Kepala Desa Bedoyo





**PEMERINTAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
KECAMATAN PONJONG
DESA GOMBANG**

Jl. Wonosari - Sadeng KM 14 Kebowan Kidul, Gombang, Ponjong, Gunungkidul Kode Pos :55892

SURAT PERNYATAAN

No : 07 /IV/2019

Yang bertandatangan dibawah ini kami Pemerintah Desa Gombang, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul menyatakan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : YOGA SAPUTRA
 Nomor Mahasiswa : 14410375
 Program Studi : Hukum
 Alamat : Jl. Merpati No.005 Babadan Baru, Babadan,
 Banguntapan, Bantul, D.I.Yogyakarta
 Telp/HP : 083840623227
 Dosen Pembimbing : Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., PH.D

Bahwa mahasiswa tersebut diatas telah mengadakan penelitian di Desa Gombang membuat karya ilmiah sebelum mengakhiri kuliah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul skripsi: "Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang diperoleh Melalui Tukar Menukar dengan Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul".

Selama mengadakan penelitian di Desa Gombang, mahasiswa tersebut cukup teliti, aktif dan apresiatif serta menguasai obyek materi yang diteliti.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gombang, 11 April 2019
Kepala Desa Gombang



SUKIRAN AHMAD SYARIFUDIN



**PEMERINTAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
KECAMATAN PONJONG
PEMERINTAH DESA PONJONG**

Alamat: Komplek Kolam Sumber Ponjong No. 04 Kode Pos 55892

SURAT KETERANGAN
No: 239/S.Ket/ IV /2019

Yang bertanda Tangan di bawah ini Pemerintah Desa Ponjong Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul DIY dengan ini menerangkan bahwa;

Nama : YOGA SAPUTRA
Kampus : Universitas Islam Indonesia
NIM : 14410375
Program Study : Hukum
Alamat : Jl. Merpati No 005 Babadan Baru Babadan Banguntapan Bantul
Telp HP : 083840623227
Dosen Pembimbing : Mukmin Zakie, SH. M Hum, Ph D

Menerangkan bahwa yang bersangkutan di atas adalah benar-benar sudah melaksanakan Penelitian di Desa kami untuk menyusun skripsinya dengan Judul ;
"Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang diperoleh Melalui Tukar Menukar Dengan Desa di Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul"

Demikian Surat Keterangan ini di buat untuk di pergunakan sebagaimana mestinya.

Ponjong, 01 April 2019

Kepala Desa Ponjong



Arif Al Fauzi



PEMERINTAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL
KECAMATAN PONJONG
DESA UMBULREJO

Alamat : Wirik, Umbulrejo, Ponjong, Gunungkidul, D.I.Yogyakarta 55892

SURAT PERNYATAAN

NOMOR : 071 / 190

Yang bertanda tangan di bawah ini kami Kepala Desa Umbulrejo Kecamatan Ponjong Kabupaten Gunungkidul menerangkan bahwa :

Nama : **YOGA SAPUTRA**
No.Mahasiswa : 14410375
Program Studi : Hukum
Alamat : Jl.Merpati No.005 babadan Baru,Babadan,Banguntapan,Bantul,
D.I. Yogyakarta.

Bahwa orang tersebut diatas telah melakukan Penelitiandi Desa Umbulrejo, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul,membuat karya ilmiah di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, dengan judul Skripsi : “ Perlindungan Hukum Terhadap Status Tanah Hak Milik yang diperoleh Melalui Tukar Menukar dengan Desa di Kecamatan Ponjong,Kabupaten Gunungkidul”.

Selama mengadakan penelitian di desa Umbulrejo,Kecamatan Ponjong,cukup teliti ,aktif dan menguasai obyek materi yang diteliti.

Demikian surat keterangan ini dibuat atas dasar yang sebenarnya dan agar dapat di pergunakan sebagaimana mestinya.

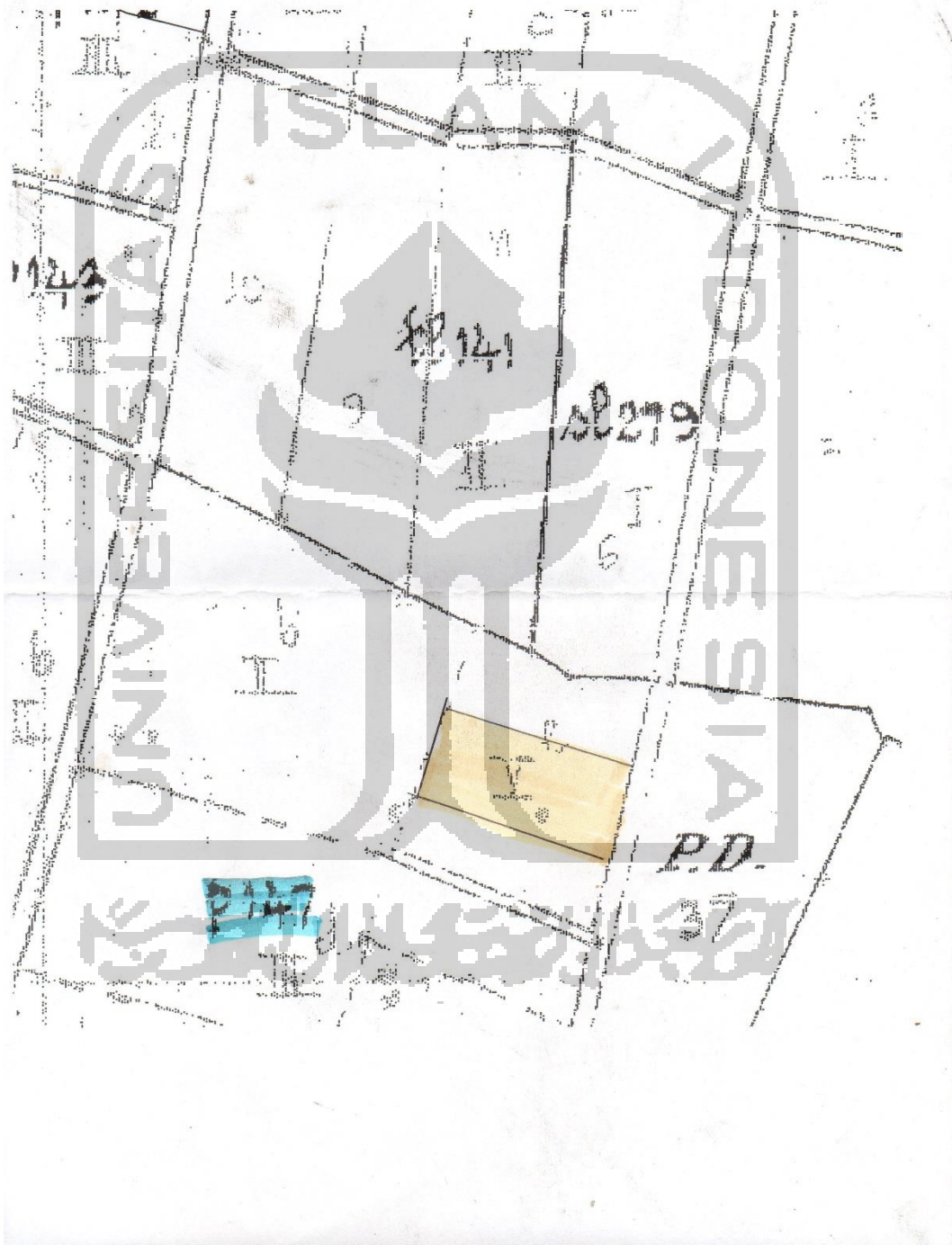
Umbulrejo, 05 April 2019
a/n.Kepala Desa Umbulrejo
U/b. Kasi Pemerintahan

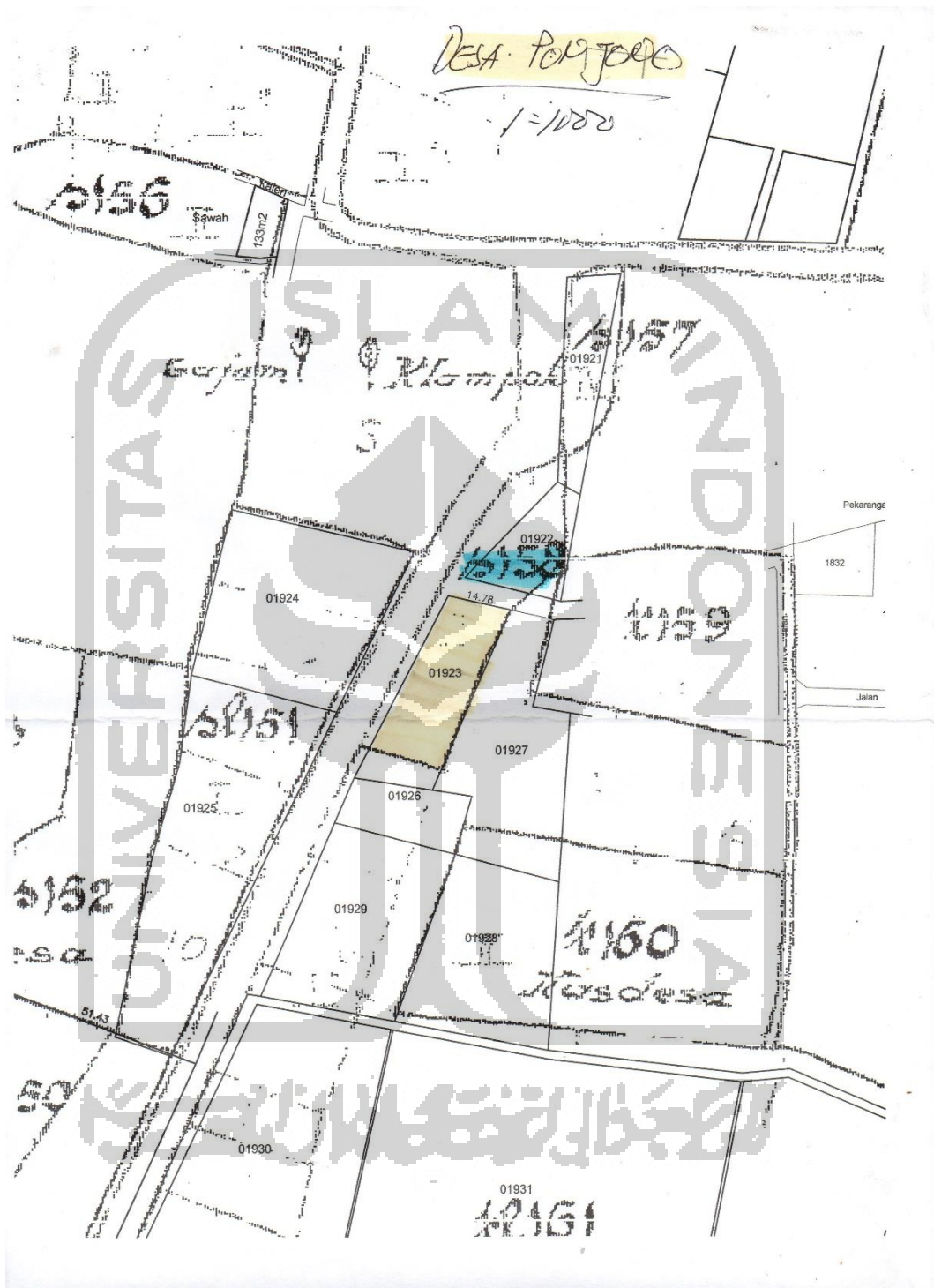


BUDI PURWO SUDARYANTO, S Sos

DESA : PREDAYO

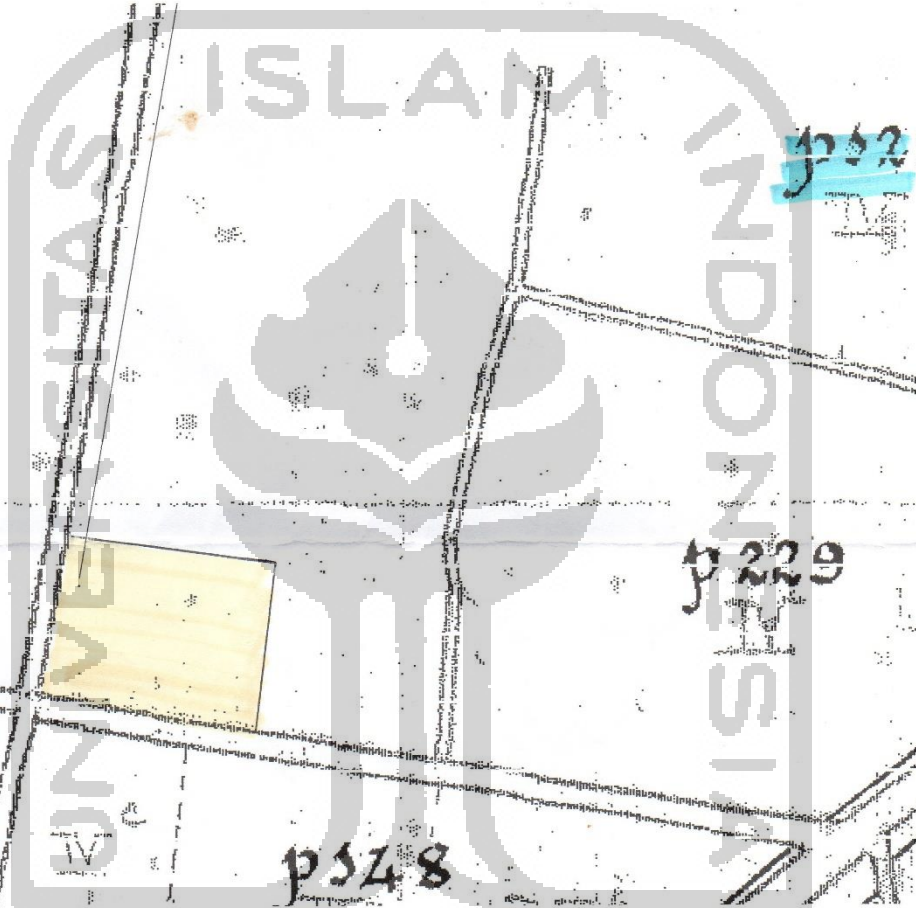
1:1000





SIDOPAJE

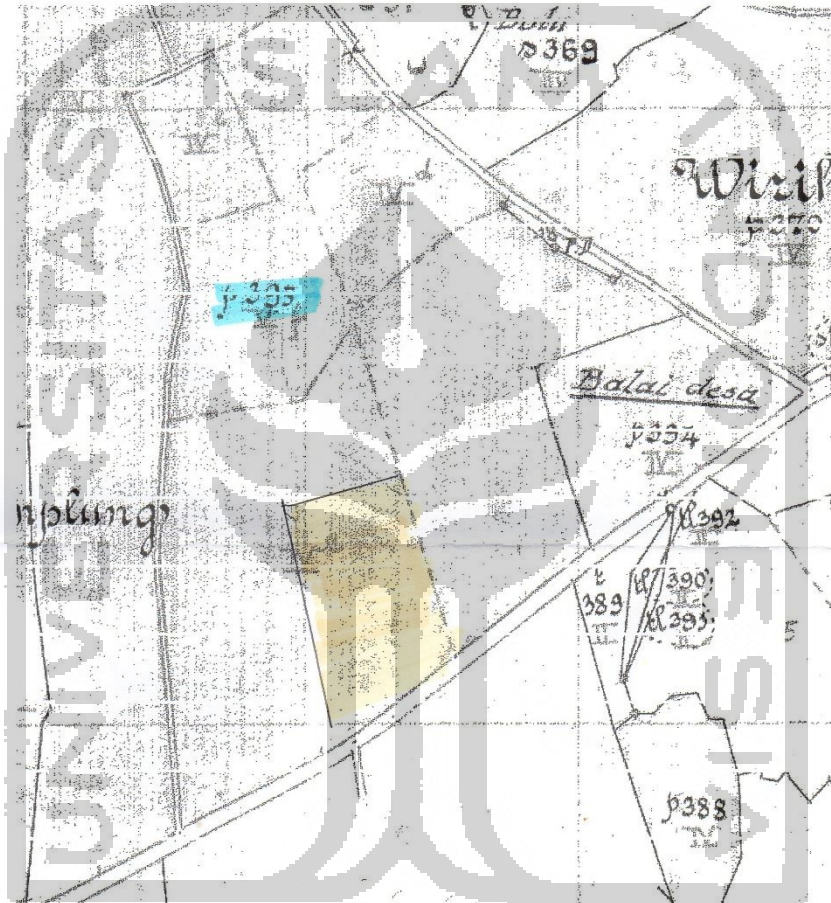
1-1000



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

UMBUKREJO

1:2000



UNIVERSITAS ISLAM SUNAN KALIJAGA SEMARANG

TB. Romo

1-10-20

