

**PENGUASAAN TANAH KAS DESA (TKD) OLEH PEMERINTAH  
KABUPATEN WONOSOBO YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2009  
TENTANG PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN PANGAN  
BERKELANJUTAN**

**T E S I S**



**NAMA MHS. : LINGGA DWI HUMANTORO, S.H.  
NO. INDUK MHS. : 18912018  
BKU : HUKUM AGRARIA**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2022**



**PENGUASAAN TANAH KAS DESA (TKD) OLEH PEMERINTAH  
KABUPATEN WONOSOBO YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2009  
TENTANG PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN PANGAN  
BERKELANJUTAN**

Oleh :

Nama Mhs. : Lingga Dwi Humantoro, S.H.  
No. Induk Mhs. : 18912018  
BKU : Hukum Agraria

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Magister Ilmu Hukum

Pembimbing

**Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D.**

Yogyakarta, 9 Oktober 2021

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Program Magister Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**



**PENGUASAAN TANAH KAS DESA (TKD) OLEH PEMERINTAH  
KABUPATEN WONOSOBO YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2009  
TENTANG PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN PANGAN  
BERKELANJUTAN  
OLEH :**

**NAMA MHS : Lingga Dwi Humantoro, S.H.  
NO. POKOK MHS : 18912018  
BKU : Hukum Agraria**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, 17 Februari 2022**

Pembimbing

**Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D.**

Yogyakarta, 18 Februari 2022

Anggota penguji I

**Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 18 Februari 2022

Anggota penguji II

**Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.**

Yogyakarta, 18 Februari 2022



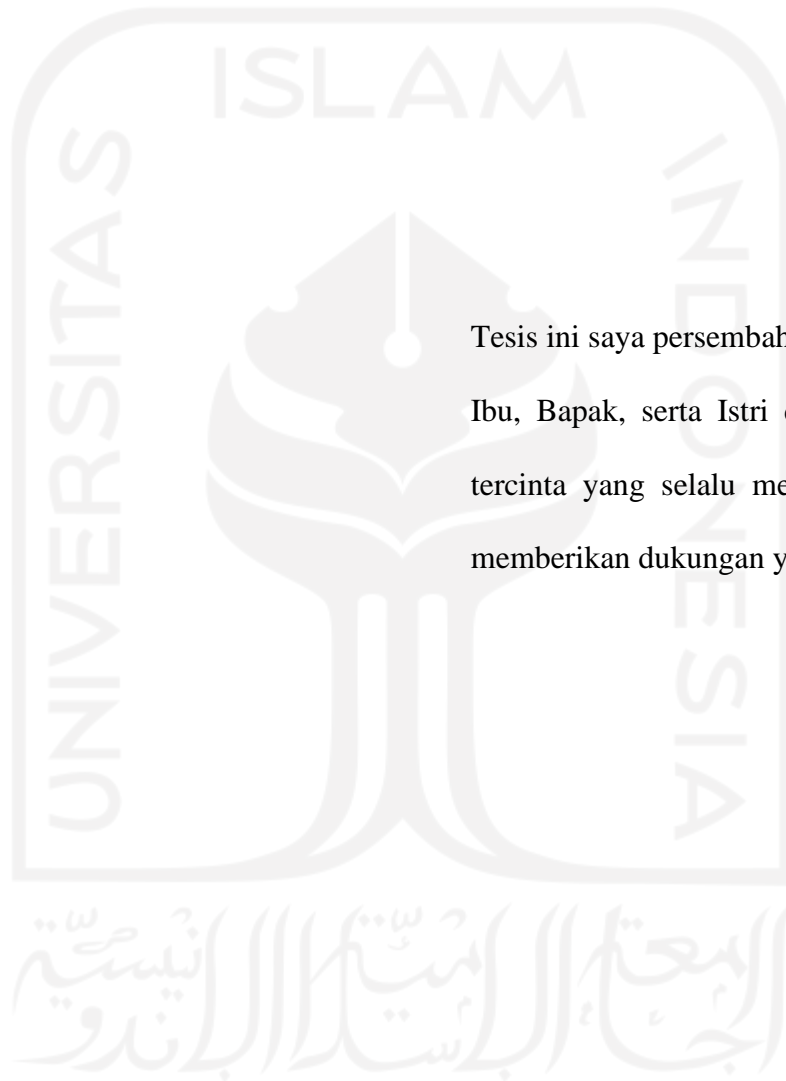
Mengetahui

Ketua Program Studi Hukum Program Magister  
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

**Dr. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Tidak ada yang sia-sia dalam berusaha, sia-sia itu ketika kita tidak ada usaha”*



Tesis ini saya persembahkan kepada:

Ibu, Bapak, serta Istri dan Anak ku  
tercinta yang selalu mendoakan dan  
memberikan dukungan yang terbaik.

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : LINGGA DWI HUMANTORO, S.H.

No. Induk Mhs. : 18912018

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul "PENGUASAAN TANAH KAS DESA (TKD) OLEH PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2009 TENTANG PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN" adalah benar-benar karya dari penulis, kecuali bagian-bagian tertentu yang telah diberikan keterangan pengutipan sebagaimana etika akademis yang berlaku. Jika terbukti bahwa karya ini bukan karya penulis sendiri, maka penulis siap untuk menerima sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Yogyakarta, 9 Oktober 2021

Yang Menyatakan



LINGGA DWI HUMANTORO, S.H.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah S.W.T atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya yang diberikan kepada penulis dalam penyusunan tugas akhir/tesis ini. Berkat limpahan rahmat dan hidayahnya-Nya tersebut penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PENGUASAAN TANAH KAS DESA (TKD) OLEH PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2009 TENTANG PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN” di tengah kesibukan penulis sebagai Konsultan Hukum.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dengan kemampuan dan keterbatasan pengetahuan yang dimiliki, tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun demikian, penulis telah berusaha untuk menyelesaikan tesis ini dengan bantuan dan dukungan baik moril maupun materil berbagai pihak.

Oleh karena itu, dengan ketulusan dan kerendahan hati pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada:

1. Bapak, ibu, mertua, istri, dan anak-anakku tercinta serta saudara-saudaraku yang senantiasa mendo'akan dan memberikan motivasi kepada penulis untuk segera menyelesaikan study di Program Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Rektor Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti perkuliahan pada Program Magister Ilmu

Hukum Program Pasca Sarjana. Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

3. Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia beserta staf, yang telah membantu selama mengikuti Program Magister Ilmu Hukum.
4. Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D. atas bimbingan, arahan dan waktu yang telah diluangkan kepada penulis untuk berdiskusi dan memberikan sumbangan pemikiran dalam penyusunan tesis ini.
5. Seluruh Dosen program Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan arahan dan bimbingan untuk mendalami ilmu hukum.

Tidak ada gading yang tak retak, “tidak ada manusia yang sempurna”, begitu pula tidak ada tulisan yang sempurna, sehingga kami mengharapkan kritik dan saran sebagai masukan bagi penulis untuk perbaikan bagi penulis dimasa yang akan datang. Harapan kami, semoga tesis ini dapat bermanfaat dalam menambah khasanah ilmu hukum agraria di masyarakat khususnya di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 9 Oktober 2021



Lingga Dwi Humantoro, S.H.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ASTRAK.....	x
<b>BAB I           PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Orisinalitas Penelitian .....	7
E. Tinjauan Pustaka .....	9
F. Metode Penelitian.....	15
<b>BAB II           TANAH KAS DESA</b>	
A. Tinjauan tentang Tanah Kas Desa .....	18
B. Tinjauan tentang Hak Pakai Atas Tanah.....	32
C. Tinjauan tentang Prosedur Tukar Menukar Tanah.....	35
<b>BAB III        PENGUASAAN TANAH KAS DESA (TKD) OLEH                   PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO YANG                   TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA</b>	
A. Hasil Penelitian .....	40
1. Letak Geografis Daerah Penelitian.....	40
2. Posisi Kasus.....	42
B. Pembahasan.....	43
1. Penguasaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo yang tidak sesuai peruntukannya.....	43
2. Penyerahan Pengelolaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo.....	59



**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	84
B. Saran.....	85
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>86</b>



## ABSTRAK

Tanah kas desa adalah merupakan salah satu aset dari desa dan dipergunakan bagi kepentingan dan kemakmuran desa itu sendiri. Kenyataan yang terjadi adalah penyalahgunaan tanah kas desa karena bukan dikelola oleh pemerintah desa tetapi oleh masyarakat desa dengan keuntungan bagi masyarakat itu sendiri. Penelitian ini mengajukan permasalahan tentang bagaimana pengaturan pelaksanaan peralihan hak atas tanah kas desa, bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah kas desa dan bagaimana kendala dan upaya penanggulangan dalam proses peralihan hak atas tanah kas desa yang dikelola masyarakat kepada pemerintah desa dan penyalahgunaan manfaat oleh pemerintah kabupaten. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif yang mengacu kepada peraturan-peraturan yang tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum lainnya di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada ditambah penelitian lapangan pada Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran Kabupaten Wonosobo. Hasil Penelitian dan pembahasan menjelaskan tentang Pengambil alihan tanah kas desa oleh negara dengan alasan tanah negara seperti yang terjadi pada kasus tanah kas desa di desa pacekelan, Kec. Sapuran Kab. Wonosobo, sangat bertentangan dengan Pasal 44 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, lahan pertanian yang ditetapkan sebagai lahan pangan berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialih fungsikan. Sedangkan dalam hal untuk kepentingan umum, lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dialihfungsikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, namun dalam kasus tersebut tanah kas desa dialih fungsikan menjadi SPBU dimana SPBU bukanlah kepentingan umum, jadi pengelolaan tanah kas desa oleh pemkab wonosobo terdapat penyelewengan hukum.

Kata Kunci : Tanah Kas Desa, Pemerintah Desa, Tukar Menukar

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia. Bagi bangsa Indonesia tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, serta hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang.

Tanah sebagai alat produksi yang selama ini dibutuhkan oleh manusia dan pembangunan yang ada di perkotaan maupun di pedesaan, sebagai faktor produksi dalam pertanian maupun dalam sektor pembangunan, sehingga sudah pasti akan muncul persoalan terkait dengan pemanfaatan tanah. Persoalan tersebut muncul terhadap antar warga masyarakat, maupun antara masyarakat dengan negara maupun instansi pemerintah. Bukan hanya persoalan tanah yang dikuasai warga saja tetapi juga terjadi pada tanah asset negara dan juga asset desa yang terpotret dalam pemanfaatan Tanah Kas Desa (TKD) di Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran Kabupaten Wonosobo.

Peraturan yang mengatur tentang aset desa diatur didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa atau disebut Permendagri No. 1 Tahun 2016 dalam Pasal 1 angka 26 menyatakan bahwa Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Pemerintah Desa

sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa untuk kepentingan sosial. Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa atau disebut juga dengan UU Desa dalam pasal 77 menyatakan bahwa pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, kepastian hukum, kepastian nilai ekonomi, fungsional, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan efektifitas. Adapun upaya untuk melakukan peningkatan kemampuan pemerintah desa dalam menyelenggarakan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan secara khusus pelayanan kepada masyarakat sangat memerlukan sumber dana yang memadai yaitu salah satunya dengan cara diberikan pemanfaatan Tanah Kas Desa.

Tanah desa dalam hal ini meliputi tanah kas desa dan tanah bengkok. Pengelolaan tanah desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa. Tanah desa yang merupakan salah satu kekayaan desa perlu dikelola dan dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. Penyelenggaraan pemerintahan desa dan pengelolaan aset desa diharapkan dapat menumbuhkan kreativitas masyarakat dan mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa dengan memanfaatkan aset desa dan potensi yang tersedia. Merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya.<sup>1</sup>

Tanah Kas Desa (TKD) merupakan Tanah Negara yang diberikan kepada Desa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan desa. Pengadaan dan pengembangan

---

<sup>1</sup> J.J. Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2010), hlm. 2.

TKD menjadi sangat penting untuk diatur. Upaya peningkatan kemampuan pemerintah desa dalam penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan khususnya pelayanan kepada masyarakat memerlukan sumber dana yang memadai yaitu salah satunya dengan pemanfaatan TKD.

Persoalan yang timbul dalam tanah kas desa (TKD) bukan persoalan yang sederhana karena TKD tersebar secara merata di seluruh Indonesia, sehingga keberadaannya merupakan bagian yang dominan dan penting sebagai sumber daya agraria bagi masyarakat adat maupun masyarakat pedesaan pada khususnya. Pentingnya sumber daya agraria bagi bangsa Indonesia dinyatakan dalam perkataan Menimbang huruf a Ketetapan MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yaitu : “Bahwa sumber daya agraria/sumber daya alam meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai rahmat Tuhan yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, merupakan kekayaan nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur”.

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat (3) dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Sangat penting untuk mempertahankan dan melestarikan persatuan dan kesatuan bangsa serta wilayah nasional Indonesia. Kalimat dikuasai oleh negara mengandung makna dan tanggung jawab yang besar dari negara atas kemakmuran

seluruh rakyat Indonesia. Tugas kewenangan dalam bidang agraria tidak boleh diotonomkan kepada daerah dan tetap ada pada Pemerintah Pusat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat UUPA menciptakan hukum agraria nasional seperti dinyatakan dalam penjelasan umum UUPA, berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, sebagai hukum aslinya sebagian terbesar rakyat Indonesia.<sup>2</sup> Tidak dapat dipungkiri bahwa dengan banyaknya penduduk Indonesia dengan kebutuhan dan kepentingan yang berbeda antara satu dengan yang lainnya tidak menimbulkan masalah terhadap penerapan UUPA sendiri. Hal ini terbukti dengan tingginya jumlah kasus tanah yang masuk pada tahun 2017 sebanyak 9.626 dan pada tahun 2018 sebanyak 10.155 berdasarkan data yang tercantum dalam direktori Website Mahkamah Agung Republik Indonesia.<sup>3</sup>

Pengelolaan tanah kas desa telah diatur dalam Permendagri Nomor 1 tahun 2016 Tentang Aset Desa yang dikeluarkan tanggal 7 Januari 2016 dan diundangkan tanggal 14 Januari 2016 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 53. Pengelolaan merupakan proses yang dilakukan dengan melalui perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan yang bertujuan untuk menentukan serta mencapai sasaran yang telah ditetapkan dengan efektif dan efisien melalui pemanfaatan sumberdaya manusia serta sumber-sumber lain. Sedangkan pengelolaan aset desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 3-4.

<sup>3</sup> Direktorat Jendral Badan Peradilan Umum "Statistik Perkara Perdata" <https://badilum.mahkamahagung.go.id/publik/statistik-perkara/statistik-perkara-perdata.html>, diakses pada tanggal 20 September 2020, Pukul 15.14 WIB.

perencanaan, pengadaan, pemanfaatan, penggunaan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Ketentuan-ketentuan seputar pengelolaan aset desa menurut Pasal 6 Permendagri No 1 tahun 2016 tentang Aset Desa tersebut adalah Aset desa yang berupa tanah yang bersertifikat atas nama Pemerintah Desa, aset desa berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan secara tertib, aset desa dapat diasuransikan sesuai kemampuan keuangan desa dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, aset desa dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah desa, aset desa dilarang digadaikan atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.

Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran Kabupaten Wonosobo memiliki aset desa berupa tanah desa yang luas dan sudah sepantasnya kemakmuran masyarakat akan tercapai jika sebagian dari masyarakat itu menyadari bahwa kepentingan umum jauh lebih penting dari pada kepentingan apapun, akan tetapi pada kenyataannya pendapatan dari tanah desa ini belum dapat terkelola dengan baik, berbagai faktor penghambat yang menyebabkan tidak terkelolanya aset tanah kas desa baik secara administrasi, perencanaan maupun pemanfaatan, diantaranya tidak adanya perangkat desa yang memiliki latar belakang yang sesuai dengan bidang pengelolaan aset, baik secara pengetahuan, keahlian di bidang keuangan dan pelaporan, serta status surat tanah yang masih belum jelas, sehingga aset tanah kas desa yang seharusnya sebagai pendapatan desa dan dipergunakan untuk kepentingan umum justru di kelola oleh masyarakat secara pribadi.

Pada tahun 1990 di desa Pecekelan, Kec. Sapuran, Kab. Wonosobo tanah seluas kurang lebih 17.000 m<sup>2</sup> merupakan Tanah Kas Desa (TKD), melalui Surat Penyediaan Tanah dari Bupati Wonosobo, Tanah Kas Desa tersebut kemudian di gunakan untuk membangun SMA N 1 Sapuran pada tahun 1990, kemudian pada tahun 2008 Tanah Kas Desa Pacekelan oleh pemerintah kabupaten wonosobo diganti dengan Tanah seluas 29.810 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Pacekelan, dengan biaya pengadaan tanah sebesar Rp. 754.000.000,-, pengadaan tanah tersebut melalui pihak ketiga, lantas pihak ketiga mendapatkan bagi hasil tanah tersebut seluar 810 m<sup>2</sup>, jadi total keseluruhan TKD seluas 29.000 m<sup>2</sup>.

Bahwa pada tahun 2010, ditetapkan melalui Berita Acara serah terima tanah pemerintah Kabupaten Wonosobo nomor 028/065/2010, menetapkan tanah seluas 29.000 m<sup>2</sup> pengganti TKD yang sebelumnya di pakai oleh SMA dan harus di manfaatkan sebagai lahan pertanian. Tanah yang memiliki luas 29.000 m<sup>2</sup> oleh kantor pertanahan kemudian di terbitkan Sertifikat Hak Pakai nomor : 00009. Bahwa pada tahun 2011, melalui berita acara nomor 028/233/2011 membatalkan berita acara nomor 028/065/2010 dan mengurangi luas TKD yang semula 29.000 m<sup>2</sup>, di kurangi menjadi 24.800 m<sup>2</sup>. Lantas sisanya 4.200 m<sup>2</sup> di sewakan kepada pihak ketiga dan digunakan sebagai SPBU. Kemudian oleh kantor pertanahan di terbitkan juga Sertifikat Hak Pakai nomor : 00051 dan Sertifikat Hak pakai nomor : 00027. Dalam hal ini sertifikat ganda tapi objek masih tetap sama.

Berdasarkan permasalahan di atas penelitian ini tentang **“PENGUASAAN TANAH KAS DESA (TKD) OLEH PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA**



**BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 41 TAHUN 2009 TENTANG PERLINDUNGAN LAHAN PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN”.**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas disampaikan dua hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian, yaitu:

1. Bagaimana Penguasaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo yang tidak sesuai peruntukannya?
2. Bagaimana Penyerahan Pengelolaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo?

**C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Penguasaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo yang tidak sesuai peruntukannya.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang Penyerahan Pengelolaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo.

**D. Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas penelitian merupakan kajian mengenai hasil penelitian yang sudah pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya terkait masalah penelitian yang akan diteliti, bahwa penelitian yang penulis lakukan adalah berbeda dengan penelitian atau kajian sebelumnya.

Penelitian yang dilakukan oleh Bagus Yudhantoro Panji W yang berjudul Tinjauan yuridis tentang status Tanah Kas Desa Di Desa Prembun Kecamatan

Prembun Kabupaten Kebumen Jawa Tengah. Hasil penulisan skripsi ini menunjukkan bahwa status tanah bengkok Desa Prembun Kecamatan Prembun Kabupaten Kebumen merupakan tanah milik Desa yang merupakan tanah Kas desa. Hal tersebut dikarenakan bahwa perjanjian jual - beli atas tanah yang dilakukan oleh perangkat desa dengan warga sebagai kompensasi atas tanah yang didiami dan didirikan warga di atas tanah desa. Akibat hukum dari adanya pembayaran atas tanah desa tersebut adalah warga hanya mempunyai hak guna bangunan. Walaupun dalam perjanjian tersebut tidak diuraikan jangka waktu ijin menempati tetapi sesuai UUPA bahwa batas maksimal jangka waktu HGB selama 30 tahun dan dapat diperbaharui selama 20 tahun.<sup>4</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Zakky Rusdianto yang berjudul Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Di Desa Sepanyol Kecamatan Gudo Kabupaten Jombang. Hasil penelitian dari skripsinya terdapat pro dan kontra di lapangan. Sebagian masyarakat menginginkan tanah bengkok dikelola dan diperuntukan untuk kepentingan dan kesejahteraan masyarakat desa, hal tersebut juga sesuai perintah perundangan-undangan yang baru berlaku, namun sebagian besar kepala desa dan perangkat desa menolak apabila tanah bengkok akan ditarik dan dijadikan sebagai sumber pendapatan desa sebagaimana yang tertuang di undang - undang. Namun pemerintah desa masih bersikukuh mempertahankan bahwa tanah bengkok merupakan hak yang melekat pada jabatannya, meskipun nantinya akan juga mendapatkan tunjangan juga dari Alokasi Dana Desa yang dihitung tiap bulannya akan mendapat tunjangan secara

---

<sup>4</sup> Bagus Yudhantoro Panji W, "*Tinjauan yuridis tentang status tanah kas desa Di Desa Prembun Kecamatan Prembun Kabupaten Kebumen Jawa Tengah*", Jurusan Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Hassanudin Makasar: Makasar, diunduh pada 06 Februari 2021.

tetap dari dana tersebut yang berasal dari APBN. Sehingga sampai saat ini pengelolaan tanah bengkok masih dikelola dan diperuntukkan untuk kompensasi gaji kepala desa dan aparatur desa.<sup>5</sup>

Berdasarkan judul penelitian yang peneliti temukan dapat diketahui bahwa penelitian yang dilakukan oleh peneliti memiliki kajian yang sama yaitu membahas tentang tanah kas desa namun pembahasannya berbeda penelusuran di atas membahas tentang tinjauan yuridis. Hal ini menegaskan penelitian yang berjudul “Penguasaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo yang tidak sesuai peruntukannya berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.” belum pernah diteliti sebelumnya di Magister Hukum Universitas Islam Indonesia.

## **E. Telaah Pustaka**

### **1. Tinjauan Umum Tanah Kas Desa**

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa. Di dalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 pasal 1 angka 5 menerangkan tentang Pengelolaan Aset Desa, bahwa Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Tanah kas desa didapat melalui permohonan yang telah diajukan ke kantor Badan Petanahan Nasional kabupaten atau kota setempat atau kantor wilayah Badan Pertanahan

---

<sup>5</sup> Ahmad Zakky Rusdianto, “Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Di Desa Sepanyul Kecamatan Gudo Kabupaten Jombang”, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang diunduh pada 04 Februari 2021.

Nasional setempat setelah permohonan tersebut diterima maka dapat diberi hak atas tanah yang dapat disebut pemberian hak atas tanah.

Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum disebut pemberian hak atas tanah negara. Selanjutnya, Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah yang menyatakan bahwa tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Sedangkan yang bukan warga negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi, hanya hak pakai atau hak sewa saja.

Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA mengatur tentang badan hukum untuk yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b UUPA

Tanah Kas Desa menurut hukum adat merupakan tanah jabatan kepala desa. Di era saat ini secara adat perangkat desa diberi penghasilan tetap melalui APBDesa. Seperti halnya pengertian tanah kas desa yang telah ditetapkan berdasarkan instruksi menteri dalam negeri no. 22 tahun 1996 tentang pengelolaan dan pembangunan tanah kas desa. Tanah kas desa merupakan

salah satu bagian dari aset desa. Tanah kas desa merupakan suatu lahan yang dikuasai dan dikelola oleh pemerintah desa untuk kegiatan usaha desa, sehingga menjadi satu sumber pendapatan desa yang bersangkutan. Dengan pengertian itu dapat disimpulkan bahwa tanah kas desa adalah merupakan kekayaan desa disamping sumber-sumber pendapatan lainnya.<sup>6</sup>

Aset desa merupakan aset atau kekayaan yang dimiliki oleh desa. Aset desa dapat berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa. Tanah Bengkok dapat dikategorikan sebagai tanah ulayat sebagaimana merupakan salah satu dari aset desa. Tanah Bengkok dapat dikatakan sebagai tanah adat yang dimiliki oleh desa. Sebelum adanya Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang desa, tanah ini menjadi hak perangkat desa untuk dikelola sebagai kompensasi gaji mereka.<sup>7</sup>

. Tanah kas desa adalah kekayaan desa dan menjadi milik, karena setelah disahkannya Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang desa maka pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Pengelolaan kekayaan milik desa

---

<sup>6</sup> Pengertian Tanah Kas Desa dalam instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996 tentang petunjuk pelaksanaan pengadaan, pengelolaan dan pengembangan Tanah Kas Desa.

<sup>7</sup> I Gede Pantja Astawa, *Problematika Hukum Otonomi Daerah di Indonesia*, (Bandung : Alumni, 2015), hlm. 24.

dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa.<sup>8</sup>

## **2. Tinjauan Umum Hak Pakai atas tanah**

Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 41 ayat (1) menentukan bahwa Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Pasal 39-58. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. Hak pakai berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perpanjangan jangka waktu dan pembaharuan hak pakai atas tanah hak pengelolaan harus ada persetujuan tertulis terlebih dahulu

---

<sup>8</sup> Ali Ahmad Chamzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hlm.63

pemegang hak pengelolaan. Hak pakai atas tanah hak milik tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbaharui haknya.

berhubungan dengan subjek hak pakai atas tanah negara, A.P. Parlindungan menyatakan bahwa terdapat hak pakai yang bersifat *publikrechtelijk*, yang tanpa *right of disposal* (artinya yang tidak boleh dijual ataupun dijadikan jaminan utang), yaitu hak pakai yang diberikan untuk instansi-instansi pemerintah seperti sekolah, perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah, dan sebagainya. Disamping itu terdapat hak pakai yang diberikan untuk perwakilan asing, yaitu hak pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama pelaksanaan tugasnya, ataupun hak pakai yang diberikan untuk usaha-usaha sosial dan keagamaan juga diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama melaksanakan tugasnya.<sup>9</sup>

Adapun hak pemegang hak pakai berdasarkan Pasal 49 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dapat diuraikan menjadi dua yang antara lain meliputi:

1. Hak pakai dengan jangka waktu
2. Hak pakai selama dipergunakan.<sup>10</sup>

Hak atas tanah yang diatur didalam ketentuan pasal 16 ayat (1) dan pasal 53 UUPA merupakan hak atas tanah yang telah dikonversi dan disesuaikan dengan hak atas tanah yang telah diatur dalam UUPA. Baik hak atas tanah yang berasal

---

<sup>9</sup> A. P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, (Bandung : Mandar Maju, Bandung, 1989), hlm. 1989.

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 124.

dari hukum barat maupun hak atas tanah yang berasal dari hukum adat. Berkaitan dengan tanah kas desa yang semula berasal dari tanah adat, hal ini diatur dalam Pasal IV Ketentuan Konversi: Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah yang ada dari mulai berlakunya undang-undang ini yaitu : Hak Vruuchgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituas dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Menurut komentar AP. Parlindungan, bahwa hak-hak tanah ex Barat akan menjadi Hak Pakai atas Tanah Milik, sedangkan hak-hak lain menurut Hukum Adat akan menjadi Hak Pakai. Khusus mengenai tanah-tanah jabatan seperti tanah bengkok, walaupun dikonversi menjadi Hak Pakai tentunya harus Hak Pakai *publikrechtelijk*, artinya hanya ada *right to use*, tetapi tidak ada *right of disposal* untuk menghindari dialihkannya atau dijadikan objek tanggungan oleh orang yang tidak bertanggung jawab, oleh karena tanah itu adalah tanah jabatan kepala desanya. Termasuk kategori ini, tanah kas desa dan tanah-tanah sejenis yang merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan Hak Pakai



*Publikrechtelijk*, yaitu hanya ada *right to use* tetapi tidak ada *right to disposal* (tidak boleh dijual atau dijadikan agunan hutang).<sup>11</sup>

## **F. Metodologi Penelitian**

Peneliti menggunakan metode penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif yang mengacu kepada peraturan yang tertulis maupun hukum positif serta bahan-bahan hukum lainnya, yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, dimana sangat berguna didalam menganalisa secara mendalam terhadap permasalahan sehingga akan mendapatkan kesimpulan konkrit yang merupakan hasil dari penelitian ini.

### **1. Objek Penelitian**

Objek penelitian yaitu Pemanfaatan Lahan Pertanian yang tidak sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

### **2. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian dalam penelitian yaitu informan yang ada berwenang dalam menangani kasus sengketa tanah kas desa.

### **3. Sumber Data**

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data. Berdasarkan sumbernya, data tersebut dibedakan menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti dengan maksud khusus atau tertentu untuk menyelesaikan masalah yang akan

---

<sup>11</sup> A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet. VIII, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1998), hlm. 255.

di teliti. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti yang langsung dari sumber pertama dan objek tempat penelitian dilakukan.

- b. Data sekunder adalah data yang dikumpulkan dengan maksud selain menyelesaikan permasalahan yang sedang dihadapi. Data ini dapat ditemukan dengan cepat. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder ialah artikel, literatur, jurnal serta situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan.<sup>12</sup> Selain data primer, sumber data yang digunakan peneliti ialah sumber data sekunder, data sekunder didapat melalui berbagai sumber yaitu literatur artikel, juga situs di internet yang berkenaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

#### 4. Teknik Pegumpulan Data

- a. Data Primer diperoleh dari wawancara langsung dari subjek penelitian.
- b. Data Sekunder diperoleh dengan cara memilih dan memilah dari literatur, peraturan dan dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini.

Berdasarkan tujuan penelitian yang ingin dicapai, maka dimulai dengan menelaah seluruh data yang sudah tersedia dari berbagai sumber data yaitu dokumentasi dan data yang diperoleh dari pustaka. Dengan mengadakan reduksi data yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan dan dirangkum dengan memilih hal-hal yang pokok serta disusun lebih

---

<sup>12</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cetakan Ke-8, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 137.

sistematis sehingga mudah dikendalikan. Dalam hal ini penulis menggunakan analisa data kualitatif, di mana data dianalisa dengan metode deskriptif analisis. Metode ini digunakan dengan tujuan untuk menggambarkan secara obyektif pemanfaatan tanah kas desa dan pemanfaatan tanah kas desa yang di sewakan.

## **5. Analisis**

Analisis data dapat dirumuskan untuk menguraikan suatu hal yang akan diteliti oleh peneliti ke dalam unsur-unsur yang lebih sederhana. Analisis data menurut Soejono Soekanto dapat dilakukan baik secara kualitatif maupun kuantitatif. Selain dari pengertian tersebut maka erat kaitannya antara metode analisis dengan metode pendekatan masalah. Dalam menganalisis data kajian yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan penulis, maka dalam penelitian ini digunakan analisis data kualitatif normatif. Analisa kualitatif normatif dimaksudkan agar penulis mendapat kejelasan dari permasalahan yang akan diteliti oleh peneliti dengan berpedoman kepada perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif dengan menyesuaikan pada fakta dan data yang didapat dilapangan yang menghasilkan analisis data penelitian berupa kalimat-kalimat yang berhubungan dengan penelitian.

Analisis data dilakukan secara yuridis kualitatif yaitu berdasarkan data primer dan data sekunder yang telah diperoleh disusun secara sistematis dan lengkap kemudian dianalisis secara kualitatif artinya tidak menggunakan rumus statistik atau matematis.

## BAB II

### TANAH KAS DESA

#### A. Tinjauan tentang Tanah Kas Desa

##### 1. Pengertian Desa

Desa merupakan suatu kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan di wilayahnya untuk kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat itu sendiri, hak asal usul dan hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Menurut Wijaya pengertian dari desa diuraikan sebagai berikut:<sup>13</sup> “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 Nurchol bahwa : "desa adalah satuan pemerintahan terendah". Salah satu bentuk urusan pemerintahan desa yang menjadi kewenangan desa adalah pengelolaan keuangan desa.<sup>14</sup>

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa mendefinisikan Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya

---

<sup>13</sup> Widjaja, *Otonomi Desa merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 3.

<sup>14</sup> Nurcholi, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa*, ( Jakarta : PT. Gelora Aksara Pratania, 2011), hlm. 1.

disebut Desa, merupakan kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah kewenangan yang dimiliki 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. Berdasarkan pengertian desa, maka dapat disimpulkan bahwa desa mempunyai otonomi dan batas-batas wilayah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat desa itu sendiri. Desa merupakan unit pemerintah dengan tingkatan yang paling rendah.

Dengan adanya Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa, desa itu sendiri dituntut agar mandiri dalam menjalankan urusan pemerintahan 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 untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan. Badan Permusyawaratan Desa (BPD) berfungsi menetapkan peraturan desa bersama dengan kepala desa, menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat.

Desa mempunyai pemerintahan tersendiri, yang bernama pemerintah desa. Pemerintahan desa ini merupakan penyelenggara urusan pemerintah oleh pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dapat mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang berlaku dan dihormati dalam sistem Pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Penyelenggaraan pemerintahan desa merupakan subsistem dari sistem penyelenggaraan pemerintahan, yang mana sehingga desa memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang dalam pasal 18 menyebutkan bahwa kewenangan desa meliputi kewenangan dibidang pemberdayaan masyarakat desa, penyelenggaraan pemerintahan Desa, pelaksanaan pembangunan Desa, dan pembinaan kemasyarakatan Desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat Desa. Selanjutnya Pasal 19 menjelaskan Kewenangan Desa meliputi kewenangan berdasarkan kewenangan local desa, hak asal usul, kewenangan yang ditugaskan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten atau 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 atau Kota diurus oleh Desa.

## **2. Sejarah Tanah Kas Desa**

Dalam sejarah pertumbuhan masyarakat desa, yang pertama mereka berdiam disuatu pusat tempat dan atau wilayah yang berbatasan langsung sehingga masyarakat ini merupakan masyarakat wilayah teritorial, masing-masing kelompok masyarakat tersebut mempunyai hak tertentu atas tanah yang ada disekitarnya, yang disebut dengan *beschekkings recht*.

Dalam hak pengelolaan tanah ulayat, maka tanah tersebut dapat digunakan sebagai tempat tinggal atau keperluan lainnya oleh masyarakat secara umum di lingkungan hukum adat, misalnya untuk wilayah pemakaman dan dipungut biaya oleh dan untuk masyarakat dan dinikmati serta digunakan secara bersama-sama. Dalam keadaan yang demikian ini selanjutnya akan berkembang, para individu didalam masyarakat akan diperbolehkan membuka tanah dengan persyaratan tertentu, yang akhirnya masyarakat akan memperbolehkan dan mengizinkan kepada kepala suku adat atau kepala desa setempat serta perangkat desa lainnya untuk menggunakan tanah tersebut sebagai tanah bengkok yang dapat diambil hasilnya selama mereka menjabat di desa, atau diberikan tugas oleh masyarakat desa tersebut, hal ini dimaksud sebagai imbalan dari masyarakat kepada kepala desa dengan perangkatnya atas jerih payahnya sebagai pimpinan masyarakat.

Bentuk dari tanah bengkok tersebut sangat beragam, dapat berupa tanah kering, tanah persawahan, atau tanah tegalan maupun berupa tambak ataupun kolam ikan. Penyerahan tanah bengkok kepada kepala desa dan perangkatnya, namun hal tersebut akan kembali menjadi hak desa jika Kepala Desa dan perangkatnya sudah tidak menjabat lagi, sehingga tanah bengkok itu akan

diserahkan lagi kepada Kepala Desa dan Perangkat Desa yang menggantikannya, dengan demikian tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang menjabat sebagai perangkat desa atau pejabat desa.
- b. Maksud pemberian tanah tersebut sebagai upah jasanya untuk menghidupi diri sendiri dan keluarganya.
- c. Tanah tersebut merupakan tanah desa atau lazim disebut hak ulayat.
- d. Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu, selama yang bersangkutan menjabat sebagai perangkat desa.

Tanah kas desa merupakan benda satu-satunya kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang sebagaimana, masih bersifat tetap dan dalam keadaan semula bahkan terkadang justru lebih sering menguntungkan, misalnya sebidang tanah yang dilanda banjir maupun kebakaran. Setelah kejadian itu maka akan muncul tanah seperti semula bahkan lebih subur. Pada kenyataannya tanah merupakan tempat tinggal persekutuan yang biasanya para penghuni rumah yang satu dengan yang lain masih ada hubungan darah atau keluarga, disamping itu tanah juga memberikan penghidupan bagi mereka dan juga merupakan tempat dimana ia akan dikebumikan jika telah meninggal dunia, serta merupakan tempat roh leluhurnya.

Mengingat fakta maka antara penghuni dengan tanah itu terdapat hubungan yang sangat erat kaitannya yang bersifat religiomagis, hal ini yang menyebabkan penghuni desa memperoleh hak untuk menguasai tanah dimaksud



dengan memanfaatkan dan memungut hasilnya, dan berburu binatang yang hidup liar disitu hal itu yang disebut hak ulayat.

Dalam konsep hukum adat, tumbuh berkembang dan menyusutnya hak milik tergantung pada interaksinya dengan hak ulayat, makin kuat hak milik mengakibatkan makin lemahnya hak ulayat, sebabnya makin kuat hak ulayat makin mengecil intensitas hak milik sekuat apapun keadaan hak milik namun yang primer adalah hak ulayat, karena hak milik tumbuh dan berkembang dalam wadah hak ulayat. Akibat penjajahan yang begitu lama berlangsung, dibawah stelsel tanam paksa dan sebagainya maka hak-hak desa, marga, kerajaan dan sebagainya menipis, berbagai hak semakin menguat dan berbau pribadi, misalnya hak milik, hak yasan, hak milik adat, hak turun temurun, ada yang berbau adat ada yang merupakan campuran hukum adat dan pengaruh barat, hak ulayat inilah yang kini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

### **3. Pengertian Tanah Kas Desa**

Tanah Kas Desa merupakan salah satu aset desa atau kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu yang dimiliki oleh desa. Didalam ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa dalam pasal 1 angka 5, bahwa: “Aset Desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah”.

Jenis aset desa dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa dalam pasal 2 ayat (1) yang terdiri dari:

- a. Kekayaan asli desa;

- b. Kekayaan yang dimiliki desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
- c. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
- d. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak/ dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang;
- e. Hasil kerja sama desa; dan
- f. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

Tanah Kas Desa merupakan kekayaan desa, di kelola oleh Pemerintah Desa. Kekayaan asli desa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a, terdiri atas:

- a. Tanah kas desa;
- b. Pasar hewan;
- c. Pasar milik desa;
- d. Tambatan perahu;
- e. Bangunan desa;
- f. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa;
- g. Pelelangan hasil pertanian;
- h. Hutan milik desa;
- i. Mata air milik desa;
- j. Pemandian umum; dan
- k. Lain-lain kekayaan asli desa.

Dalam Pasal 1 butir 26 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri 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”.

Tanah Kas Desa merupakan tanah milik negara, yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada desa setempat. Tanah Kas Desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Pihak yang menjadi hak yaitu Pemerintah Desa untuk menggarap sawah sebagai Pendapatan Asli Desa.

#### **4. Pengelolaan Tanah Kas Desa**

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 menurut pasal 1 angka 6 tentang pengelolaan asset desa, sedangkan tanah kas desa merupakan salah satu kekayaan desa yang menjadi milik desa yang dapat dibuktikan dengan dokumen kepemilikan yang sah atas nama desa. Tanah Kas Desa diberikan kepada Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa yang ditujukan untuk masyarakat desa. Pengelolaan Aset Desa menurut Paketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa: “Pengelolaan Aset Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset Desa.

- a. Perencanaan adalah tahapan kegiatan secara sistematis untuk merumuskan berbagai rincian kebutuhan barang milik desa.
- b. Pengadaan adalah kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan barang dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa.

- c. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pengguna Barang dalam menggunakan aset Desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi.
- d. Pemanfaatan adalah pendayagunaan aset Desa secara tidak langsung dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintah desa dan tidak mengubah status kepemilikan.
- e. Pengamanan adalah Proses, cara pembuatan mengamankan aset Desa dalam bentuk fisik, hukum dan administratif.
- f. Pemeliharaan adalah kegiatan yang dilakukan agar semua aset Desa selalu dalam keadaan baik dalam rangka penyelenggaraan pemerintah desa.
- g. Penghapusan adalah kegiatan menghapus/ meniadakan aset Desa dari buku data inventaris desa dengan keputusan kepala desa untuk membebaskan Pengelolaan Barang, Pengguna Barang, dan atau/ kuasa pengguna barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaanya.
- h. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan aset Desa.
- i. Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan meliputi pembukaan, inventarisasi dan pelaporan aset Desa sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- j. Pelaporan adalah penyajian keterangan berupa informasi terkait dengan keadaan objektif aset Desa.
- k. Penilaian adalah suatu proses kegiatan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset Desa”.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa: “Pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai”.

Dengan selanjutnya yang diuraikan pada dasar pelaksanaan pengelolaan kekayaan desa harus mendapatkan persetujuan Badan Permusyawaratan Desa. Kekayaan Desa dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat Desa. Biaya pengelolaan Kekayaan Desa dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.

#### **5. Perolehan Tanah Kas Desa**

Tanah kas desa didapatkan melalui permohonan yang harus diajukan kepada kantor badan pertanahan nasional kabupaten atau kota setempat juga dapat melalui kantor wilayah setempat setelah permohonan tersebut diterima maka dapat diberi hak atas tanah yang dapat disebut pemberian hak atas tanah. Pemberian hak atas tanah negara yaitu pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun beberapa orang yang bersama-sama atau suatu badan hukum. Selanjutnya dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa: “tiap-tiap warga negara Indonesia, baik Laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Dengan demikian yang bukan warga negara Indonesia asli atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangatlah dibatasi, hanya hak pakai maupun hak sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Selanjutnya mengenai cara memperoleh tanah, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 pasal 1 angka 5 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, menjelaskan bahwa: “pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak”.

Sedangkan tanah negara adalah tanah yang tidak dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tanah Negara yang belum dilekatkan hak sebelumnya bisa diperoleh atau diberikan berdasarkan penetapan pemerintah berdasarkan ketentuan yang berlaku.

a. Dasar Hukum Cara Memperoleh Tanah Kas Desa

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, yang menyatakan bahwa: “Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum”.

Selanjutnya, Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, yang menyatakan bahwa : “Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III”.

Selain dari pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara di atas, dasar hukum tata cara memperoleh tanah Negara juga diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.<sup>15</sup>

b. Syarat-syarat Permohonan Hak Pakai Atas Tanah

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 pasal 50 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.

- 1) Permohonan Hak Pakai yang diajukan secara tertulis.
- 2) Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
  - a) Keterangan mengenai pemohon:
    - (1) Jika perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri atau suami dan anak yang masih menjadi tanggungan orang tua.
    - (2) Jika badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - b) Keterangan mengenai tanah yang meliputi data fisik dan data yuridis:
    - (1) Dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertifikat, surat kapling, girik, surat surat bukti pelepasan hak, dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah diberi dari pemerintah, putusan pengadilan, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti pelepasan lainnya;

---

<sup>15</sup> Materi Hukum Defend of Culture, “*Pengertian Tanah dan Cara Memperoleh Tanah*”, <https://materihukum.wordpress.com/2013/10/22/pengertian-tanah-dan-cara-memperoleh-tanahnegara/>, diakses pada hari Senin tanggal 05 Juli 2021.



- (2) Letak tanah, batas dan luasnya (Jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- (3) Jenis akan dibuat usaha (pertanian, perikanan atau peternakan);
- (4) Rencana penggunaan tanah;
- (5) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara).

c) Lain-lain:

- (1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- (2) Keterangan lainnya yang dianggap perlu.

c. Tata Cara Pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara

Cara mengajukan permohonan hak atas tanah dalam hal ini Tanah Negara yang diawali dengan persyaratan yang harus dipenuhi bagi pemohon. Dalam permohonannya memuat keterangan mengenai permohonan, keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu serta dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 diatur tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan ditentukan bahwa pemohon hak atas tanah mengajukan permohonan Hak Pakai atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan hak dapat diajukan kepada Menteri Negara Agraria

melalui Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk diproses lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan tahap pendaftaran, adalah sebagai berikut :

- 1) Mencatat kedalam formulir isian.
- 2) Memeriksa dan meneliti kembali kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- 3) Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai isian formulir.
- 4) Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kemudian ketika syarat dan berkas permohonan hak atas tanah lengkap dan telah diproses sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka sudah bisa diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon. Setelah dilakukan pendaftaran haknya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda lahirnya hak atas tanah tersebut.<sup>16</sup>

## **B. Tinjauan tentang Hak Pakai Atas Tanah**

### **1. Pengertian Hak Pakai atas Tanah**

Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa : “Hak Pakai

---

<sup>16</sup> *Ibid.*

adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam Keputusan pemberiannya oleh Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Hak pakai merupakan suatu “kumpulan pengertian” dari hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengansedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sederhana, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam pasal ini.<sup>17</sup> Didalam Pasal 41 menyebutkan bahwa tanah Hak Pakai yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah lebih tegas menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik. Istilah menggunakan dalam Pasal tersebut menunjukkan bahwa pada pengertian Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan saja. Sedangkan istilah memungut hasil dalam Hak Pakai menunjukkan pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain untuk mendirikan bangunan, misalnya bidang pertanian, peternakan, perikanan, dan perkebunan. Oleh karenanya Hak Pakai atas tanah kas desa di Kabupaten Wonosobo fokusnya pada istilah memungut hasil yang digunakan

---

<sup>17</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm. 198.

selain untuk kepentingan mendirikan bangunan saja, karena ditujukan sebagai Pendapatan Asli Desa yang digunakan untuk kepentingan Desa itu sendiri.

## **2. Subjek Hak Pakai atas Tanah**

Subjek Hak Pakai atas tanah diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa yang berhak mendapatkan Hak Pakai adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pengaturan lain mengenai subjek Hak Pakai sesuai dengan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan diatur juga dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang lebih merinci dengan demikian yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

### **3. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak pakai**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 41 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, tanah yang dapat diberikan Hak Pakai adalah :

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Hak Milik.

## **C. Tinjauan tentang Prosedur Tukar Menukar Tanah**

### **1. Pengertian Tukar Menukar**

Tukar menukar adalah suatu perjanjian, yang mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang 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.<sup>18</sup>

Dalam Pasal 26 ayat (I) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur tentang tukar menukar tanah menyatakan bahwa Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta

---

<sup>18</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 35.

pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah, dari ayat tersebut diatas 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) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa hanya dapat dilakukan dengan tukar menukar dan penyertaan modal. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa tersebut pengertian tukar menukar adalah pemindahtanganan kepemilikan aset desa yang dilakukan antara pemerintah desa dengan pihak lain dengan penggantinya dalam bentuk barang.

Ketika jaman penjajahan Belanda, masyarakat Indonesia lebih mengenal istilah tukar menukar dengan kata Tukar Guling atau *Ruislag* yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia disebut tukar lalu, yang artinya bertukar barang dengan tidak menambahkan uang.<sup>19</sup> Tukar menukar termasuk dalam peralihan hak atas tanah yang dapat dialihkan dari pihak satu ke pihak yang lain, dimana diantara kedua belah pihak nantinya akan melahirkan perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

Dengan adanya peristiwa tukar menukar akan melahirkan suatu hubungan antara kedua belah pihak yang akan dinamakan dengan

---

<sup>19</sup> Refrensi Makalah, *Tukar Guling Perspektif Fikih dan Hukum Positif*, <https://www.referensimakalah.com/2013/02/tukar-guling-perspektif-fikih-dan-hukum.html>, diakses pada hari Senin tanggal 05 Juli 2021.

perikatan. Perikatan tersebut akan didasarkan atas perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Berdasarkan asas perjanjian, maka dari itu syarat sahnya perjanjian tukar menukar juga akan mengikuti syarat sahnya perjanjian pada umumnya.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui dua cara, ialah dengan cara “beralih dan dialihkan” . Beralih artinya bahwa peralihan hak atas tanah tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu, dalam artian bahwa hak atas tanah dengan demi hukum beralih dengan sendirinya. Dialihkan atau pemindahan hak artinya yaitu berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat.<sup>20</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah tukar menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara 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 dengan nilai yang seimbang. Tukar menukar sangatlah berbeda dengan jual beli, jika dalam hal jual beli ada pembeli yang membayarkan sejumlah uang dan penjual menyerahkan tanah miliknya. Maka dalam tukar menukar satu pihak saja yang

---

<sup>20</sup> Arba Haji, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hlm. 145.

mempunyai hak milik atas tanah untuk menukarkan dengan tanah atau barang lain milik pihak lain. Dan sejak penyerahan itu maka hak milik atas tanah pihak yang semula berpindah kepada pihak yang baru.<sup>21</sup>

## 2. Aturan Mengenai Tukar Menukar

Di Indonesia telah di undangkan beberapa aturan yang berkaitan dengan tukar menukar tanah antara lain :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 26 menyebutkan : “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.  
“Tukar menukar barang milik daerah/tukar guling adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah yang dilakukan antara Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Pusat, antar Pemerintah Daerah, atau antara Pemerintah Daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang”.
- c. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

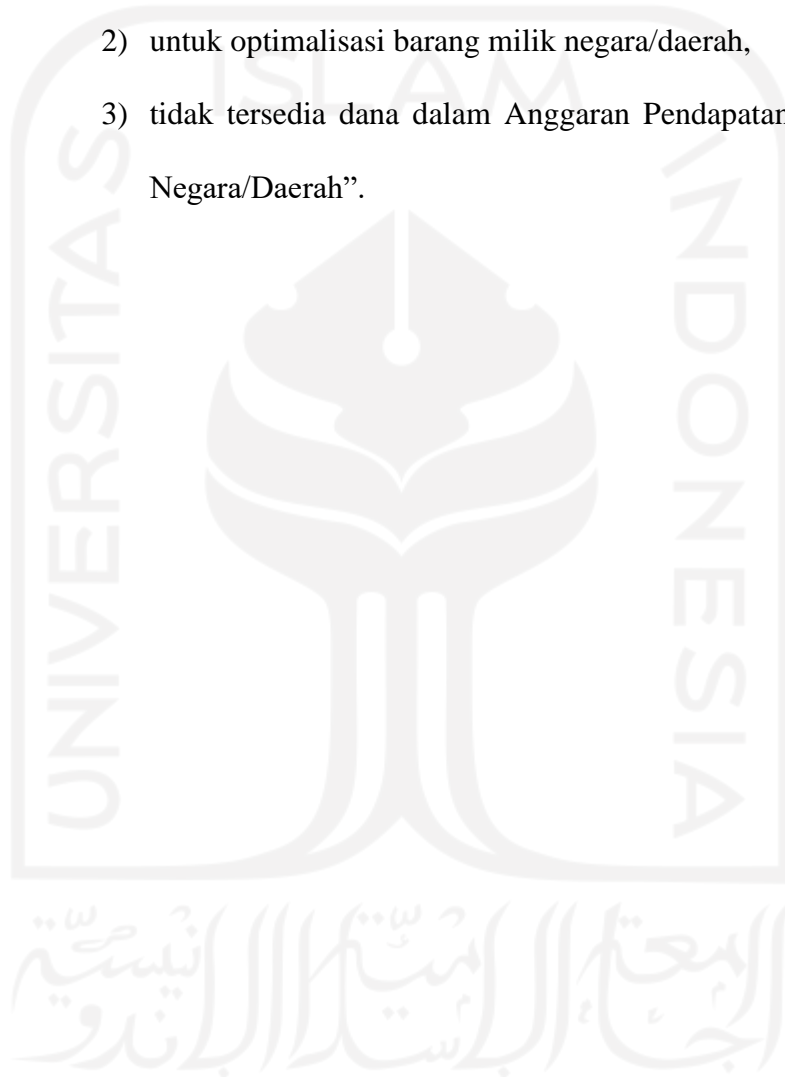
---

<sup>21</sup> K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia Jakarta, 1979), hlm. 34.



“Tukar menukar barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan pertimbangan:

- 1) untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintahan,
- 2) untuk optimalisasi barang milik negara/daerah,
- 3) tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah”.



### **BAB III**

## **PENGUASAAN TANAH KAS DESA (TKD) OLEH PEMERINTAH KABUPATEN WONOSOBO YANG TIDAK SESUAI PERUNTUKANNYA**

### **A. Hasil Penelitian**

#### **1. Letak Geografis Daerah Penelitian**

Secara administratif Desa Pacekelan merupakan bagian dari Kecamatan Sapuran Kabupaten Wonosobo yang merupakan bagian dari Propinsi Jawa Tengah. Wilayah Wonosobo terletak dibagian tengah dan berbatasan dengan beberapa kabupaten sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Kendal dan Batang, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Temanggung dan Magelang, sebelah selatan berbebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Banjarnegara dan Kebumen berbatasan dengan Kabupaten Kebumen dan Purworejo, sedangkan selatan dengan Purworejo, sedangkan sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Banjarnegara dan Kabupaten Kebumen.

Secara geografis Kabupaten Wonosobo memiliki luas wilayah 98.448 ha (984,68 Km<sup>2</sup>). Kabupaten Wonosobo merupakan daerah pegunungan dengan ketinggian lokasi antara 250 meter hingga 2.250 meter diatas permukaan laut termasuk dalam jenis pegunungan muda dengan lembah yang curam. Keadaan demikian sering terjadinya bencana alam terutama dimusim penghujan seperti tanah longsor (land slide), gerakan tanah runtuh dan gerakan merayap. Kondisi Wonosobo yang subur sangat mendukung untuk pengembangan pertanian sebagai mata pencaharian utama masyarakat Wonosobo. Bagian timur terdapat dua gunung berapi: Gunung Sindoro (3.136 m) dan Gunung Sumbing (3.371 m).

Daerah utara merupakan bagian dari dataran tinggi Dieng, dengan puncaknya Gunung Prahu (2.565 meter). Di sebelah selatan, terdapat waduk Wadaslintang.

Daerah gunung-gunung dan pegunungan di Wonosobo juga menjadi tempat sumber mata air dari beberapa sungai di Jawa Tengah bagian barat, dan selatan antara lain Sungai Serayu, Sungai Bogowonto, Sungai Galuh, Sungai Semagung, Sungai Preng Sungai Tulang, Sungai Songoluwang, Sungai Medono, sungai Luk Ulo, Sungai Sangrahan, Sungai Plunjaran.

Secara geografis Kabupaten Wonosobo terletak diantara  $7^{\circ}.11'$  dan  $7^{\circ}.36'$  Lintang Selatan,  $109^{\circ}.43'$  dan  $110^{\circ}.4'$  Bujur Timur. Luas wilayah Kabupaten Wonosobo adalah 98.467.965 Ha atau 984,68  $\text{Km}^2$  . Kabupaten Wonosobo berjarak kurang lebih 120 Km dari ibu kota Propinsi Jawa Tengah dan 520 Km dari ibu kota negara (Jakarta) dengan ketinggian berkisar antara 270 meter sampai dengan 2.250 meter diatas permukaan laut.

Secara topografi wilayah Kabupaten Dati II Wonosobo dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu, pertama daerah yang berketinggian 250-500 meter di atas permukaan laut meliputi 33,33 % dari seluruh areal. Kedua daerah yang berketinggian 500-1000 meter diatas permukaan laut, meliputi 50 % dari seluruh areal Wonosobo. Ketiga daerah yang berketinggian lebih dari 1000 meter di atas permukaan laut meliputi 16,67 % dari seluruh areal Wonosobo.

Wilayah Kabupaten Wonosobo terletak pada jalur utama yang menghubungkan antara Cilacap-Semarang, melalui Banjarnegara dan Temanggung. Di samping itu Wonosobo juga terletak diantara jalur Yogyakarta dan Purwokerto, lewat Magelang, Temanggung, Banjarnegara dan Purbalingga.

Selain itu pula Wonosobo terletak di jalur antara Yogyakarta-Pekalongan melalui Dieng dan Batur. Dengan demikian maka Wonosobo merupakan jalur ekonomi dan pariwisata yang punya letak setrategis untuk pengembangan ekonomi pertanian dan industry.

Pada sektor pertanian memiliki komoditas antara lain padi, teh, tembakau, kopi dan berbagai jenis sayuran serta tanaman hortikultura lainnya. Wonosobo yang memiliki suhu udara antara 14,3 - 26,5 °C sangat cocok untuk pengembangan budidaya jamur, carica pepaya, asparagus dan beberapa jenis kayu sebagai komoditi ekspor non migas serta beberapa jenistanaman khas Wonosobo seperti seperti purwaceng, gondorukem dan kayu putih.

## **2. Posisi Kasus**

Pada tahun 1990 di desa Pecekelan, Kec. Sapuran, Kab. Wonosobo tanah seluas kurang lebih 17.000 m<sup>2</sup> merupakan Tanah Kas Desa (TKD), melalui Surat Penyediaan Tanah dari Bupati Wonosobo, Tanah Kas Desa tersebut kemudian di gunakan untuk membangun SMA N 1 Sapuran pada tahun 1990, kemudian pada tahun 2008 Tanah Kas Desa Pacekelan oleh pemerintah kabupaten wonosobo diganti dengan Tanah seluas 29.810 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Pacekelan, dengan biaya pengadaan tanah sebesar Rp. 754.000.000,-, pengadaan tanah tersebut melalui pihak ketiga, lantas pihak ketiga mendapatkan bagi hasil tanah tersebut seluar 810 m<sup>2</sup>, jadi total keseluruhan TKD seluas 29.000 m<sup>2</sup>.

Bahwa pada tahun 2010, ditetapkan melalui Berita Acara serah terima tanah pemerintah Kabupaten Wonosobo nomor 028/065/2010, menetapkan tanah seluas 29.000 m<sup>2</sup> pengganti TKD yang sebelumnya di pakai oleh SMA

dan harus di manfaatkan sebagai lahan pertanian. Tanah yang memiliki luas 29.000 m<sup>2</sup> oleh kantor pertanahan kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Pakai nomor : 00009. Bahwa pada tahun 2011, melalui berita acara nomor 028/233/2011 membatalkan berita acara nomor 028/065/2010 dan mengurangi luas TKD yang semula 29.000 m<sup>2</sup>, di kurangi menjadi 24.800 m<sup>2</sup>. Lantas sisanya 4.200 m<sup>2</sup> di sewakan kepada pihak ketiga dan digunakan sebagai SPBU. Kemudian oleh kantor pertanahan diterbitkan juga Sertifikat Hak Pakai nomor : 00051 dan Sertifikat Hak pakai nomor : 00027. Dalam hal ini sertifikat ganda tapi objek masih tetap sama.

## **B. Pembahasan**

### **1. Penguasaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo yang tidak sesuai peruntukannya**

Berkaitan dengan Pengelolaan Tanah Kas Desa yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 04 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, dalam Pasal 15 menyebutkan bahwa Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan untuk dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali memang diperlukan untuk kepentingan umum, penglepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada pasal 15 ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai dengan harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) daerah tersebut, penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan harus berlokasi di Desa setempat, penglepasan hak kepemilikan tanah desa

sebagai mana dimaksud pada pasal 15 ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa, keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan dari Badan Pengawas Desa dan mendapat ijin tertulis dari Bupati atau Walikota dan Gubernur.

Pemerintah desa harus membuat kebijakan terkait dengan kesalahan yang telah dilakukan oleh Pemerintah Desa sebelumnya, dalam hal masyarakat mendirikan bangunan permanen diatas tanah kas desa tidak semestinya akan terus dilaksanakan dengan pembayaran uang sewa kepada pemerintah desa. Dalam kaitannya hak-hak perorangan atas tanah tidak bersifat mutlak, tetapi selalu ada batasnya, yakni kepentingan orang lain, serta masyarakat dan negara.

Oleh karena itu dituntut penguasaan dan penggunaan tanah secara wajar dan bertanggung jawab, disamping bahwa setiap hak atas tanah yang dipunyai diletakkan pula kewajiban tertentu. Ada pertanggungjawaban individu terhadap masyarakat melalui terpenuhinya kepentingan Bersama maupun kepentingan umum. Penegakan hukum berkaitan dengan penyalahgunaan fungsi Tanah Kas Desa tidak terlepas dari Pemerintah.

Hal tersebut menyalahi peraturan perundang-undangan, pada masyarakat tidak mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang digunakan. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional tidak berhubungan langsung dengan penyalahgunaan fungsi tanah kas desa yang menjadi pemukiman. Pemerintah Desa yang mempunyai data tentang masyarakat yang menggunakan lahan tanah kas desa sebagai pemukiman, tugas dari Badan

Pertanahan Nasional hanya mendata seluruh Tanah yang ada diwilayahnya. Untuk mengatasinya perlu dibentuk tim untuk menyelesaikan persoalan kepastian hukum atas tanah tersebut. Pemerintah Desa harus berperan aktif serta menggandeng Pemerintah Daerah untuk mengatasinya.

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum akan dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, bersifat menyamaratakan, mengikat setiap orang, sedangkan keadilan bersifat individualistis, subyektif, dan tidak menyamaratakan.

Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran merupakan desa dengan jumlah penyalahgunaan fungsi tanah kas desa sangat tinggi yang dijadikan permukiman terbanyak di Kecamatan Sapuran, dikarenakan letak geografis desa ini merupakan desa yang paling strategis diantara desa yang lain, sehingga banyaknya penduduk luar daerah Pacekelan yang berdatangan ke desa pacekelan.<sup>22</sup> Data yang tercatat dalam buku daftar penghuni tanah kas desa tidak semua orang yaitu orang yang menghuni saat ini karena ada yang sudah turun ke anaknya ataupun adanya peralihan hak terhadap bangunan ke pihak lain. Adapun bentuk pelanggarannya diantaranya adalah kecerobohan Pemerintah Desa sebelumnya dan warga penyewa adalah sebab banyaknya penyalahgunaan fungsi tanah kas desa, peralihan hak sewa tanah kas desa

---

<sup>22</sup> Wawancara kepada Bapak Agus selaku kepala desa Pacekelan di Kecamatan Sapuran, 12 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB

berikutnya jika tidak seijin dari pemerintahan desa dalam hal dibuat dihadapan notaris, maka notaris yang bersangkutan turut berperan salah, didirikannya bangunan permanen seharusnya tidak dibenarkan. Bahkan pemerintah desa pakekelan tidak menerima uang sewa lahan tersebut.

Pemerintah desa yang mengatur sekarang ini tentang tanah kas desa yang sudah beralih fungsi menjadi pemukiman masyarakat hanyalah sekedar pendataan dan meminimalisir terjadinya pelanggaran atau penyalahgunaan fungsi tanah kas desa. Oleh sebab itu yang selama ini di lakukan adalah pungutan pertahun untuk penghuni tanah kas desa kepada pemerintah desa. Kepala desa yang berikutnya seharusnya meminimalisir pelanggaran dan tidak permisif yaitu serba membolehkan dan mengizinkan semua kehendak warganya, akan tetapi harus dengan peruntukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengawasan yang ketat untuk mengawasi dalam hal penguasaan tanah kas desa. Ketat dalam menguasai, mengevaluasi dalam pengawasan peralihan tanah kas desa. Dan memberikan sanksi yang tegas terhadap segala bentuk pelanggaran yang terjadi dalam mengantisipasi terjadinya penyalahgunaan fungsi tanah kas desa, terhadap masyarakat yang memanfaatkan lahan tanah kas desa dibawah dua tahun yang tidak memerlukan ijin dari pemerintah. Diperlukannya perjanjian sewa menyewa dan surat pernyataan untuk tidak mendirikan bangunan permanen, karena sewaktu-waktu pemerintah desa dapat mengambil alih kembali tanah kas desa tersebut. Perlu adanya tindakan tegas oleh Pemerintah Desa, pemerintah



Kecamatan dan pemerintah Kabupaten mengenai kepastian hukum terhadap hak tanah kas desa yang sudah terlanjur didirikan bangunan permanen dan perlindungan hukum terhadap masyarakat yang telah mendirikan bangunan permanen.

Masyarakat tidak dapat disalahkan sepenuhnya atas hal tersebut karena pemerintah desa terdahulu yang juga berperan penting dalam pembangunan desa secara khusus pelanggaran perbuatan hukum yang dilakukan. Dalam pembuatan sertifikat tanah kas desa dengan model tukar guling kiranya perlu dilakukan dengan cara penggantian tanah yang ada dengan tanah lain yang mempunyai nilai yang setara dengan dicarikan tanah pengganti terhadap tanah kas desa yang telah didirikan bangunan permanen dengan tanah yang terletak ditempat lain dan diatas namakan pemerintah desa di dalam desa jika tidak memungkinkan bisa di luar desa namun harus dalam satu wilayah kecamatan.

Menurut bapak agus selaku kepala desa dalam hal ini perlu melibatkan pemerintahan desa, pemerintah kecamatan, pemerintah daerah, Notaris PPAT dan Badan Pertanahan Nasional yang ada kaitanya dengan prosedur penggantian tanah kas desa oleh masyarakat.<sup>23</sup> Prosedur penggantian harga tanah oleh masyarakat yaitu denga mengumpulkan warga dan memberikan penjelasan serta sosialisasi kepada masyarakat untuk masalah penegakan ketertiban administrasi desa yang tertib, masyarakat bisa membayar harga tanah sesuai dengan nilai tanah yang ditempati yang

---

<sup>23</sup> Wawancara kepada Bapak Agus selaku kepala desa Pacekelan di Kecamatan Sapuran, 12 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB

ditentukan pemerintah, pembayaran oleh masyarakat dilakukan dengan jangka waktu sesuai kesanggupan masyarakat dan paling lama 15 tahun, setelah semua tercapai pembayaran sesuai harga yang telah ditetapkan, maka dilakukan pelepasan hak tanah kas desa oleh pemerintah desa, notaris dan Badan Pertanahan Nasional serta penggantian tanah kas desa dengan sertifikat atas nama desa, pensertifikatan terhadap bekas tanah kas desa ke atas nama masyarakat yang telah mendirikan bangunan permanen di atasnya.

Tidaklah mudah serta banyak kendala dalam pelaksanaan penegakan hukum, akan tetapi dengan keterlibatan masyarakat dan pemerintah dalam proses penegakan hukum ini sekiranya penulis berkeyakinan dapat terlaksana dengan baik. Oleh karena itu dukungan dan partisipasi semua institusi pemerintah sangat penting.

Perlindungan hukum yang harus dilakukan terhadap tanah kas desa, dimaksudkan perlindungan yang dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum.<sup>24</sup> Upaya hukum yang dapat berupa tindakan-tindakan yang diperlukan agar supaya pelanggaran terhadap hak tidak akan terjadi atau disebut dengan pencegahan atau preventif.

Pelanggaran hak yang banyak terjadi serta upaya hukum yang tidak lagi bersifat preventif, tetapi menjadi korektif karena tujuan utamanya melakukan koreksi terhadap akibat-akibat hukum yang terjadi karena adanya perbuatan yang dilakukan oleh pelanggar hak. Upaya hukum korektif dapat bersifat non yudisial karena melibatkan lembaga non peradilan sebagai misal

---

<sup>24</sup> Harjono, *Perlindungan Hukum (Membangun sebuah konsep Hukum)*, Makalah

pejabat-pejabat Administrasi Negara. Namun upaya hukum yang lain yaitu upaya hukum korektif yang dilakukan oleh lembaga yudisial sehingga telah memasuki proses penegakan hukum (law enforcement).<sup>25</sup>

Perlindungan terhadap aset negara terutama terhadap tanah kas desa yang harus segera dilaksanakan. Maksudnya adalah agar supaya aset bangsa dan negara ini tidak musnah begitu saja tetapi lebih memberikan nilai manfaat bagi kesejahteraan masyarakat desa itu sendiri. Perkembangan selanjutnya banyak terjadinya pemekaran desa dan penggabungan bahkan perubahan status dari desa menjadi kelurahan, hal ini harus sedini mungkin dilakukan antisipasi dari para pemangku kepentingan yang bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan atas aset bangsa dan negara tersebut yang berupa tanah kas desa.

Ada beberapa hal yang menjadi penyebab belum memadainya perlindungan hak masyarakat atas tanah, utamanya hak masyarakat hukum adat yang kehilangan hak atas tanahnya yang menjadi ruang hidup, baik karena diambil alih secara formal oleh pihak lain (dengan atau tanpa ganti rugi yang memadai) atau karena tidak diakuinya hak-hak masyarakat adat atas tanah dan sumber daya alam lainnya, terbatasnya akses masyarakat terhadap pemilikan dan penguasaan tanah secara adil. Begitu pula terjadi pada tanah kas desa, hal yang demikian disebabkan oleh kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah. Hal ini disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah serta kurang

---

<sup>25</sup> Ibid

transparannya data dan informasi yang tersedia terhadap masyarakat. Hal ini menyebabkan terkonsentrasinya penguasaan dan pemilikan tanah dalam hal luas (dipedesaan) dan/atau jumlah bidang (diperkotaan), hanya pada sebagian kecil masyarakat. Belum dijalankannya program landreform secara intensif sebagaimana diamanatkan UUPA. Sehingga upaya mewujudkan keadilan dan pemerataan penguasaan tanah untuk kesejahteraan rakyat tidak terlaksana dengan baik. Pada masa orde baru landreform hanya dipandang sebagai pelaksanaan teknisemata yaitu redistribusi tanah pertanian dan kebijakan lebih ditekankan pada peningkatan produksi pertanian. Sementara itu, kini pelaksanaan landreform dalam arti penataan, penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah menjadi tuntutan banyak pihak sejalan dengan ditetapkannya Tap MPR No. IX/2001.<sup>26</sup>

Tanah kas desa merupakan kekayaan asli desa dan menjadi milik desa, tanah kas desa dapat berada diwilayah desa maupun diluar wilayah desa yang diperoleh dari pemberian pemerintah, baik pemerintah daerah kabupaten, pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah pusat, tanah kas desa dapat pula diperoleh dengan cara pembelian tanah oleh pemerintah desa. Sejatinya memang tanah kas desa diperuntukkan guna peningkatan kesejahteraan pemerintah desa, percepatan pembangunan desa, peningkatan kesejahteraan masyarakat desa yang berorientasi kepada desa yang maju dan mandiri. Tanah Kas Desa (TKD) yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik, TKD tumbuh berdasarkan tradisi/adat istiadat yang

---

<sup>26</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Cetakan Kesembilan Jakarta : Sinar Grafika, 2018, hlm.11

berkembang dan hidup dikalangan masyarakat. Perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi TKD suatu daerah. Pada awal keberadaan TKD, terdapat beberapa macam peruntukan TKD menurut tujuan penggunaan hasilnya. Peruntukan TKD dapat dibagi menjadi 4 (empat), yaitu :<sup>27</sup> a. Tanah untuk kas desa yaitu tanah yang menjadi kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat seperti untuk kantor, jalan, tanah pertanian yang dilelangkan untuk biaya operasional desa. Tanah tersebut dikenal dengan berbagai nama seperti titisara (Jawa Barat), bondo deso, atau kas desa. b. Tanah jabatan adalah tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdianya selama menjadi aparat desa. Tanah ini dikenal dengan sebutan tanah bengkok (Jawa tengah dan Jawa Timur), Tanah kejoran (Banten), sawah kelungguhan, lungguh (D.I Yogyakarta), carik kelungguhan, carik lungguh atau sawah bengkok (bekas Keresidenan Cirebon). c. Tanah-tanah pensiunan, yaitu kas desa yang diusahakan oleh bekas aparat desa selama masih hidup, setelah meninggal dunia maka tanah-tanah tersebut kembali kepada desa. Di beberapa daerah dikenal dengan nama bumi pengarem-arem (Yogyakarta), bumi pituas (Surakarta), sawah kehormatan, sawah pensiun atau sawah kelungguhan (Kabupaten Ciamis, Kuningan, Majalengka dan Cirebon). d. Tanah Kuburan yaitu tanah yang digunakan untuk makam para warga desa.

---

<sup>27</sup> Julius Sembiring, *Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum*. 2004, Jurnal Hukum hal 42.

Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran Kabupaten Wonosobo memiliki tanah kas desa seluas kurang lebih 29.000 meter persegi. Pengaturan Tanah kas desa yang terdapat di Desa Pacekelan tunduk pada Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten wonosobo Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Disebutkan dalam Perda N0 2/2015 Pasal 106 :” Aset Desa dapat berupa tanah kas Desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik Desa”. Dan tentang Pengelolaan Kekayaan Milik Desa (TKD), dalam Pasal 107 : “Pengelolaan kekayaan milik Desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi”. Pasal 109 : “Pengelolaan kekayaan milik Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian kekayaan milik Desa”.

Pada tahun 1990 di desa Pecekelan, Kecamatan Sapuran Kabupaten. Wonosobo ada tanah seluas kurang lebih 17.000 m<sup>2</sup> merupakan Tanah Kas Desa (TKD), melalui Surat Penyediaan Tanah dari Bupati Wonosobo, Tanah Kas Desa tersebut kemudian digunakan untuk membangun SMA N 1 Sapuran pada tahun 1990, kemudian pada tahun 2008 Tanah Kas Desa Pacekelan oleh pemerintah kabupaten wonosobo diganti dengan Tanah seluas 29.810 m<sup>2</sup>,

terletak di Desa Pacekelan, dengan biaya pengadaan tanah sebesar Rp. 754.000.000,-, pengadaan tanah tersebut melalui pihak ketiga, lantas pihak ketiga mendapatkan bagi hasil tanah tersebut seluas 810 m<sup>2</sup>, jadi total keseluruhan TKD seluas 29.000 m<sup>2</sup>.<sup>28</sup>

Bahwa pada tahun 2010, ditetapkan melalui Berita Acara serah terima tanah pemerintah Kabupaten Wonosobo nomor 028/065/2010, menetapkan tanah seluas 29.000 m<sup>2</sup> pengganti TKD yang sebelumnya di pakai oleh SMA dan harus di manfaatkan sebagai lahan pertanian. Tanah yang memiliki luas 29.000 m<sup>2</sup> oleh kantor pertanahan kemudian di terbitkan Sertifikat Hak Pakai nomor : 00009. Bahwa pada tahun 2011, melalui berita acara nomor 028/233/2011 membatalkan berita acara nomor 028/065/2010 dan mengurangi luas TKD yang semula 29.000 m<sup>2</sup>, di kurangi menjadi 24.800 m<sup>2</sup>. Lantas sisanya 4.200 m<sup>2</sup> di sewakan kepada pihak ketiga dan digunakan sebagai SPBU. Kemudian oleh kantor pertanahan di terbitkan juga Sertifikat Hak Pakai nomor : 00051 dan Sertifikat Hak pakai nomor : 00027. Dalam hal ini sertifikat ganda tapi objek masih tetap sama.<sup>29</sup>

Bahwa menurut setda wonosobo awalnya tanah seluas kurang lebih 17.000 meter persegi yang terletak di desa pacekelan kecamatan sapuran kabupaten wonosobo merupakan Tanah kas desa Pacekelan yang diberikan

---

<sup>28</sup> Wawancara kepada Bapak Agus selaku kepala desa Pacekelan di Kecamatan Sapuran, 12 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB

<sup>29</sup> Wawancara kepada Bapak Tono selaku Bagian Pemerintah SETDA Kabupaten Wonosobo, 16 Agustus 2021, pukul 13.30 WIB

kepada pemerintah Desa Pacekelan yang mana pada tahun 2008 digunakan oleh SMA N 1 Sapuran dan SMK N 1 Sapuran.<sup>30</sup>

Bahwa pemerintah kabupaten wonosobo tidak mempunyai dasar yang kuat untuk mengalih fungsikan lahan pertanian untuk menjadi SPBU, sebab dalam peraturan daerah wonosobo Nomor 2 tahun 2011 tentang tata ruang wilayah kabupaten wonosobo dari tahun tahun 2011 – 2031, lahan pertanian tidak dapat dialih fungsikan kecuali untuk kepentingan umum.

Tanah yang diberikan oleh pemerintah untuk tanah kas desa pacekelan digantikan dengan tanah seluas 29.810 meter persegi yang terletak di desa pacekelan dengan biaya pengadaan tanah sebesar Rp. 754.000.000,- pengadaan tanah tersebut melalui pihak ketiga, lantas pihak ketiga mendapatkan bagi hasil tanah tersebut seluas 810 meter persegi. Jadi tanah kas desa luasnya hanya 29.000 meter persegi.<sup>31</sup>

Pemberian hak pakai oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah atas nama pemerintah kabupaten wonosobo atas sebidang tanah yang berkedudukan di Wonosobo memutuskan bahwa memberikan kepada pemerintah kabupaten wonosobo hak pakai dalam jangka waktu selama dipergunakan semenjak tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan kabupaten wonosobo atas sebidang tanah seluas 29.000 meter persegi.

---

<sup>30</sup> Wawancara kepada Bapak Tono selaku Bagian Pemerintah SETDA Kabupaten Wonosobo, 16 Agustus 2021, pukul 13.30 WIB

<sup>31</sup> Wawancara kepada Bapak Agus selaku kepala desa Pacekelan di Kecamatan Sapuran, 12 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB



Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, tanah kas desa tersebut dialihkan statusnya atau sering disebut sebagai Konversi menjadi hak pakai berdasarkan ketentuan UUPA (Konversi Pasal VI) yang menyatakan Hak-hak tanah yang memberikan wewenang sebagaimana mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut di bawah, yang pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, yaitu hak vrucht gebruik, gebruik, ganggam bauntuik, grant controleur, bruikleen, anggaduh, bengkok atau tanah kas desa, lungguh, pituwas, dan hak-hak lainnya dengan nama apapun juga akan ditegaskan lebih lanjut oleh Kementrian Agraria, sejak berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan yang berada didalam Undang-Undang.

Pasal 77 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa atau disebut UU Desa menyatakan bahwa pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi. Tujuan utama dari pembangunan desa adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakatnya. Beragam usaha dikembangkan untuk pencapaian tujuan tersebut. Tetapi seringkali usaha tersebut tidak sesuai dengan pencapaiannya, karena pendayagunaan yang berlebihan dalam mengejar

target pembangunan tertentu dan juga terjadi pelanggaran norma-norma kehidupan masyarakat di pedesaan.<sup>32</sup>

Pemanfaatan dan pengelolaan tanah kas desa salah satunya terjadi di Desa Pacekelan, Kecamatan Sapuran, Kabupaten Wonosobo, Propinsi Jawa Tengah, penglepasan tanah kas desa dilakukan oleh perangkat desa berdasarkan persetujuan dari Kepala Desa. Hasil pengelolaan tanah tersebut sebagai pengganti upah atau gaji para perangkat desa. Namun setelah adanya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa maka tanah kas desa yang dikelola oleh perangkat desa tersebut kemudian menjadi tunjangan kerja bukan sebagai upah/gaji kerja, tanah kas desa tersebut dapat pula dikelola oleh masyarakat dengan dilakukan lelang atas tanah tersebut.

Tentang penyewaan tanah kas desa, sudah seharusnya penyewa mengetahui keadaan tanah tersebut yaitu tanah kas desa. Pihak penyewa dan perangkat desa melakukan perjanjian atas penyewaan tanah tersebut untuk pemanfaatan bagi petani dan tidak diperkenankan untuk merusak karena tanah tersebut adalah tanah kas desa Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran yang digunakan sebagai kompensasi tanah kas desa di Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran.<sup>33</sup>

Tanah kas desa merupakan aset desa yang menjadi kompensasi gaji dari perangkat dan pemerintah desa. Setelah berlakunya Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa maka penghasilan tetap perangkat desa atau

---

<sup>32</sup> HAW. Widjaja, *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli, Bulat dan Utuh*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 164.

<sup>33</sup> Wawancara kepada Bapak Ilham selaku Bagian Pemerintah BPKAD propinsi jawa tengah, 18 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB

pemerintah desa dianggarkan dari APB Desa yang bersumber dari Anggaran Dasar Daerah. Pemindahtanganan atau alih fungsi tanah melalui tukar menukar telah diatur dalam Pasal 32 sampai 45 dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset. Pasal 32 mengatur tentang Pemindahtanganan aset Desa berupa tanah melalui tukar menukar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf a terdiri dari: untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan umum, dan tanah kas desa selain untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan umum.

Dalam Pasal tersebut dipisahkan untuk tukar-menukar tanah kas desa untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan umum. Dalam tukar menukar tanah kas Desa untuk kepentingan umum sangat dimungkinkan setelah adanya kesepakatan besaran ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan Desa dengan menggunakan nilai wajar yang dilakukan oleh tenaga penilai. Tukar menukar kas Desa diharapkan dilakukan dalam bentuk tanah dengan besaran dan nilai yang sama dan berlokasi di desa yang sama maupun di wilayah kecamatan yang sama yang berbatasan langsung dengan desa tersebut. Apabila tanah pengganti belum tersedia maka penggantian dapat terlebih dahulu diberikan berupa uang ganti, seperti yang disyaratkan dalam Pasal 34 Permendagri tentang Pengelolaan Aset Desa.

Pensertifikatan tanah kas desa dengan model tukar guling kiranya perlu dilakukan ialah dengan penggantian tanah dengan tanah lain yang mempunyai nilai yang setara dengan tanah tersebut dan dicarikan tanah pengganti terhadap tanah kas desa yang telah didirikan bangunan permanen

dengan tanah yang terletak di tempat lain dan diatas namakan pemerintah desa di dalam desa jika tidak memungkinkan bisa di luar desa dalam satu wilayah kecamatan. Dengan ini sangat diperlukan terlibatnya pemerintahan desa, pemerintah kecamatan, pemerintah daerah, PPAT dan Badan Pertanahan Nasional berkaitan dengan prosedur penggantian tanah kas desa oleh masyarakat.

Adapun prosedur penggantian harga tanah oleh masyarakat yaitu dengan cara pengumpulan warga serta memberikan penjelasan atau memberikan sosialisasi kepada masyarakat untuk menegakan ketertiban administrasi desa, masyarakat akan membayar harga tanah sesuai dengan nilai tanah yang ditempati yang ditentukan oleh pemerintah daerah, dengan menunjukan bank rekanan notaris atau koperasi yang disepakati oleh pemerintah desa, pembayaran dilakukan dengan jangka waktu sesuai kesanggupan masyarakat dan paling lama 15 tahun, setelah tercapainya pembayaran sesuai harga yang telah ditetapkan, maka di lakukan pelepasan hak tanah kas desa oleh pemerintah desa, notaris dan BPN serta penggantian tanah kas desa dengan pensertifikatan atas nama desa, pensertifikatan terhadap bekas tanah kas desa ke atas nama masyarakat yang telah mendirikan bangunan permanen diatasnya.

Dibutuhkan peran serta pemerintah Kabupaten Wonosobo untuk terus menerus mengadakan penyuluhan hukum terhadap masyarakat secara periodik agar timbul suatu kesadaran masyarakat tentang apa arti pentingnya sertipikat dalam hak milik, sehingga peristiwa peralihan hak atas tanah kas

desa ini dapat dijadikan pelajaran bagi pemerintah desa yang seharusnya dimiliki oleh pemerintah Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran Kabupaten Wonosobo. Pemerintah daerah khawatir akan timbulnya kepemilikan tanah yang secara kesadaran juga terhadap fungsi dan tanggung jawab seorang Kepala Desa atau Perangkat Desa terhadap desa dan masyarakatnya, sehingga tidak akan terjadi tindakan peralihan akan hak tanah kas desa kepada pihak lain yang merupakan kesengajaan dari kepala desa ataupun perangkat desa.

Pada konsep penguasaan dan pemilikan tanah di atas, maka dapat dijelaskan faktor penyebab penguasaan secara sepihak oleh masyarakat terhadap tanah kas desa khususnya di Desa Pacekelan lebih dikarenakan adanya unsur tidak peduli oleh pemerintahan desa. Yang mana unsur tidak peduli tersebut terjadi pada masa lalu sekitar 25 tahun yang lalu dan masyarakat menggarap tanah kas desa yang belum dikelola oleh desa.<sup>34</sup>

## **2. Penyerahan Pengelolaan Tanah Kas Desa (TKD) oleh Pemerintah Kabupaten Wonosobo**

Kedudukan fungsi dari kekayaan desa berupa tanah kas desa menjadi Pendapatan Asli Desa (PADes), untuk kepentingan umum, dan dapat sebagai bagian untuk memberikan pendapatan perangkat desa. Tanah kas desa relatif kurang menjadi perdebatan didalam khalayak umum, namun kedudukan tanah desa sangat penting mengingat fungsi dari tanah desa. Kedudukan tanah kas desa secara umum dapat dilihat sebagai aset desa yang masuk dalam kategori kekayaan desa untuk pendapatan, aset dan kekayaan desa tentu mempunyai

---

<sup>34</sup> Wawancara kepada Bapak Agus selaku kepala desa Pacekelan di Kecamatan Sapuran, 12 Agustus 2021, pukul 10.00 WIB

fungsi yang signifikan. Ada beberapa fungsi dari kekayaan desa berupa tanah desa masih menjadi Pendapatan Asli Desa, untuk kepentingan umum, dan dapat sebagai bagian untuk memberikan pendapatan perangkat desa. Fungsi yang sangat besar tersebut berkaitan dengan tanah desa dalam kenyataannya tidak ada regulasi yang sempurna dalam hal definisi dan kedudukan tanah desa.

Regulasi yang dimaksud diantaranya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa atau disebut Undang-Undang Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa selanjutnya disebut Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Dua regulasi tersebut secara langsung dan secara tidak langsung menjadi problematika dalam memberikan definisi dalam kedudukan tanah desa. Sebelum lebih jauh melihat problem regulasi tersebut maka terlebih dahulu harus mencermati kedudukan tanah desa dari aspek regulasi yaitu dari Undang-Undang Desa Tentang Desa dan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Sampai dengan saat ini belum ada regulasi yang secara jelas, rinci, dan konkrit mengatur tentang tanah desa dan didalamnya termuat pengertian, serta jenis-jenis tanah desa

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa merupakan hukum tertinggi di bawah konstitusi yang mengatur tentang desa. Undang-Undang Desa telah mengatur desa secara komprehensif termasuk kekayaan desa yang didalamnya terdapat tanah desa. Tanah desa didalam Undang-Undang Desa masuk kategori aset desa. Didalam Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 pasal 76 ayat (1) 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 aset lainnya milik desa. Dari penjelesan tentang aset desa menurut undang-undang tersebut yaitu barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli dan diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa serta perolehan hak lainnya yang sah. Artinya secara hukum tanah kas desa merupakan aset desa yang dimiliki secara mutlak oleh desa dan didalam undang-undang tanah desa disebut sebagai tanah kas desa atau tanah milik desa.

Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 tidak memberikan definisi terkait dengan tanah kas desa. Bahkan Undang-Undang tersebut tidak menyinggung terkait adanya tanah milik desa. Tidak disinggung maupun tidak diatur tanah desa dalam undang-undang desa tentu sangatlah menarik, mengingat undang-undang desa dianggap sebagai regulasi yang paling komprehensif dalam mengatur tentang desa. Yang masih menjadi pertanyaan yaitu dimana pengaturan tanah kas desa dan tanah desa tersebut.

Adapun petunjuk terkait dengan pengaturan tanah kas desa dan tanah desa, yaitu dalam Pasal 77 ayat (3) undang-undang desa menyatakan bahwa pengelolaan kekayaan milik Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibahas oleh Kepala Desa bersama Badan Permusyawaratan Desa berdasarkan tata cara pengelolaan kekayaan milik desa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Ketentuan yang ada didalam undang-undang seakan memberikan petunjuk bahwa pengaturan mengenai tanah desa dan tanah kas desa diatur dalam Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang terkait dengan undang-undang desa yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa atau PP Pelaksana Undang-Undang Desa. PP Pelaksana Desa juga belum secara konkrit mengatur tentang tanah desa dan tanah kas desa. Bahkan dalam Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Desa lebih mengatur terkait dengan mekanisme pengelolaan kekayaan desa. meskipun demikian, PP Pelaksana Undang-Undang Desa ternyata juga memberikan petunjuk terkait dengan pengaturan tanah kas desa dan tanah desa secara konkrit. Pasal 110 ayat (2) PP Pelaksana Undang-Undang Desa menyatakan bahwapengelolaan kekayaan milik desa diatur dengan Peraturan Desa dengan berpedoman pada Peraturan Menteri.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa atau Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 dan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Undang-Undang Desa dan PP Pelaksana Undang-Undang Desa tersebut tidak secara konkrit mengatur tanah kas desa dan tanah desa. Ada hal yang dapat diambil dari dua regulasi diatas, yaitu PP Pelaksana Undang-Undang Desa, bahwa pengelolaan kekayaan desa yang di dalamnya terdapat tanah kas desa diatur melalui Peraturan Menteri. Ada dua Peraturan Menteri yang terkait dengan pengelolaan aset atau kekayaan desa yang di dalamnya terdapat regulasi tentang tanah kas desa dan



tanah desa yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa atau Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 dan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016.

Undang-undang yang mengatur tentang pedoman kewenangan berdasarkan hak asal usul dan kewenangan lokal berskala desa atau selanjutnya disebut sebagai Permendes PDTT Nomor 1 Tahun 2015 tidak mengatur secara terperinci terkait dengan tanah desa atau tanah kas desa. Sebenarnya ada peraturan menteri desa, pembangunan daerah tertinggal, dan transmigrasi yang menyinggung terkait dengan tanah desa serta tanah kas desa. Permendes PDTT Nomor 1 Tahun 2015 hanya mengatur terkait dengan kewenangan berdasarkan asal usul, kewenangan lokal berskala desa, serta tahap dan tata cara pelaksanaan.

Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 hampir sama dengan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Dilematis apakah dengan adanya Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 maka Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 akan menjadi tidak berlaku lagi? Mengingat dari dua peraturan tersebut secara substansi sama-sama mengatur tentang kekayaan desa. Secara gamblang memang didalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tidak menyatakan tidak berlakunya Permendagri Nomor 4 Tahun 2007. Namun dalam ketentuan umum Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 secara jelas dinyatakan bahwa regulasi yang mengatur tentang pengelolaan aset desa harus berpedoman pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Telah kita ketahui bersama bahwa kekayaan desa merupakan bagian dari aset desa. Jadi jelas bahwa regulasi

yang menjadi pedoman pengelolaan aset desa dalam hal ini adalah Permendagri Nomor 1 Tahun 2016.

Yang artinya kedudukan dan pengelolaan tanah desa secara teknis diatur dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Pasal 1 ayat (26) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 menyatakan bahwa Tanah Desa merupakan tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa untuk kepentingan sosial. Tanah desa menurut Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 merupakan aset desa yang berbentuk kekayaan desa. Tetapi sering disebut dengan tanah kas desa. Adanya perbedaan pengertian antara tanah desa dalam Pasal 1 ayat (26) dan tanah kas desa dalam Pasal 2 ayat (2) huruf [a] Permendagri Nomor 1 Tahun 2016.

Tidak ada penyebutan tanah kas desa masuk dalam tanah desa menurut Permendagri Nomor 4 Tahun 2007. Walaupun dapat diartikan bahwa tanah bengkok sama dengan tanah kas desa.<sup>35</sup> Menurut Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tanah desa merupakan tanah yang dikuasai oleh desa sebagai sumber PADes dan kepentingan sosial. Adapun tanah kas desa merupakan kekayaan asli desa yang dapat berfungsi untuk memberikan PADes. Kemudian tanah desa menurut Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 adalah tanah yang berupa bengkok atau tanah kas desa. Dengan tidak adanya penjelasan lebih lanjut mengenai tanah bengkok adalah tanah kas desa dalam

---

<sup>35</sup> Rusliana dan Sri Kusriyah, "Implementasi Kebijakan Tukar Menukar Aset Desa Berupa Tanah Di Kabupaten Kendal (Studi Implementasi Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa)", Jurnal Hukum Khaira Ummah Vol. 12. No. 3 September, (2017): hlm. 666.

Permendagri Nomor 4 Tahun 2007. Kondisi tersebut masih menyebabkan dilematis antara tanah desa dengan tanah kas desa. Seharusnya Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 konsisten dalam menyebutkan bahwa tanah desa meliputi tanah kas desa atau di dalam jenis kekayaan desa dijelaskan bahwa salah satu jenis kekayaan desa tanah bengkok bukan tanah kas desa.

Dalam wawancara kepada perangkat desa pacekelan bahwa tanah kas desa yang disewakan kepada pihak ketiga tidaklah sesuai dengan pemanfaatannya. Mengenai pemanfaatan tanah kas desa adalah untuk pertanian. Perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa antara pemerintah kabupaten wonosobo dengan pihak ketiga yang dilakukan secara langsung dan terbuka yang dilakukan di balai desa Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran.<sup>36</sup>

Sewa menyewa termasuk dalam hukum perikatan, karena dalam hukum sewa menyewa minimal terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian, satu pihak menyatakan kesanggupan untuk memberikan sesuatu dan pihak lainnya mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya masing-masing. Begitu juga dengan kebiasaan yang berlaku pada masyarakat desa pacekelan Kecamatan Sapuran, Mereka sering mengadakan transaksi sewa menyewa tanah dan yang paling laris dan banyak peminatnya adalah sewa menyewa tanah kas desa.

---

<sup>36</sup> Wawancara kepada Bapak Suprpto selaku perangkat desa Pacekelan Kecamatan Sapuran, 12 Agustus 2021, pukul 12.30 WIB

Sewa menyewa tanah kas desa yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten wonosobo yang tidak sesuai pemanfaatannya, lahan yang seharusnya dijadikan sebagai lahan pertanian namun oleh pihak ketiga tanah tersebut dijadikan sebagai SPBU, yang kemudian oleh BPN diterbitkan sertifikat hak pakai.<sup>37</sup>

Tanah seluas 4200 meter persegi yang dijadikan SPBU oleh pihak ketiga yang semula luasnya 29.000 meter persegi dikurangi menjadi 24.800 meter persegi yang sisanya disewakan kepada pihak ketiga.<sup>38</sup>

Telah kita ketahui bahwa kedudukan tanah desa dan tanah kas desa secara umum diatur dalam Undang-Undang Desa dan secara teknis diatur dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Pengaturan yang ada didalam Undang-Undang Desa tidak mengatur tentang jenis, definisi, dan kedudukan tanah desa. Peraturan yang berhubungan dengan tanah desa dan tanah kas desa diatur dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 dan Permendagri Nomor 4 Tahun 2007. Permasalahan yang dapat ditimbulkan apabila tidak ada kejelasan terkait dengan pengertian tanah desa dan tanah kas desa diantaranya terkait pengelolaan dan pemanfaatan serta status hukum. Berdasarkan dua Permendagri tersebut dapat dikatakan bahwa terdapat perbedaan mendasar terkait dengan tanah desa dan tanah kas desa. Tanah desa tidak meliputi tanah kas desa, begitu juga sebaliknya tanah kas desa

---

<sup>37</sup> Wawancara kepada Bapak Suprpto selaku perangkat desa Pacekelan Kecamatan Sapuran, 12 Agustus 2021, pukul 12.30 WIB

<sup>38</sup> Wawancara kepada Bapak Suprpto selaku perangkat desa Pacekelan Kecamatan Sapuran, 12 Agustus 2021, pukul 12.30 WIB

bukan merupakan tanah desa. Kondisi demikian tentu tidak tepat karena dapat menimbulkan berbagai permasalahan.

Pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan dalam kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip Hukum Tanah Nasional. Dalam Konsep Hukum Tanah Nasional memiliki sifat komunal religious magis, yang menyatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Tanah yang dimiliki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi sosial bagi yang menguasai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.

Kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah yang tidak sesuai dengan spirit UUPA dan pasal 33 Undang-undang dasar. Terdapat fungsi sosial hak atas tanah yang mewajibkan kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah

yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu

Redistribusi lahan yang awalnya telah digunakan sebagai tanah kas desa di desa pacekelan kecamatan sapuran kabupaten wonosobo telah beralih fungsi menjadi SPBU. Dengan menelaah Permendagri tersebut maka pemanfaatan dan status hukum antara tanah desa dengan tanah kas desa berbeda. Tanah desa ini dapat dimanfaatkan sebagai sumber PADes dan untuk sarana kepentingan umum. Adapun tanah kas desa lebih cenderung berfungsi sebagai PADes. Secara asas tanah kas desa harus mewujudkan kepentingan umum. Tetapi mekanisme pemanfaatannya untuk kepentingan umum berbeda antara tanah desa dengan tanah kas desa. Tanah desa dapat langsung dimanfaatkan untuk kepentingan umum contohnya tanah area pemakaman. Adapun tanah kas desa akan sulit dimanfaatkan untuk kepentingan umum selain melalui pengelolaan berupa sewa, bangun guna atau sebagainya.

Secara keadaan tempat pemakaman lebih penting dari PADes. Tetapi karena regulasi yang saat ini maka tentu Pemerintah Desa tidak dapat disalahkan, jika kondisi tersebut tidak diperbaiki segera maka problem terkait dengan pertanahan di desa akan terjadi sengketa. Pemerintah Desa akan mengalami kesulitan manakala harus memanfaatkan tanah kas desa untuk

PADes atau kepentingan umum. Namun apabila melihat peraturan yang ada sekarang maka Pemerintah Desa dapat cenderung untuk memanfaatkan tanah kas desa sebagai PADes daripada menjadikan tempat pemakaman yang merupakan kepentingan umum. Kondisi demikian di kemudian hari dapat menimbulkan konflik terutama antara masyarakat desa dengan Pemerintah Desa. Oleh karena itu perlu redefinisi dan penguatan kedudukan antara tanah desa dan tanah kas desa.

Perubahan peraturan tentang hukum pertanahan di desa harus dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemerintah desa dan masyarakat desa. Jaminan kepastian hukum tersebut sangat penting bagi pemerintah desa dalam mengambil kebijakan tentang pertanahan di desa. Masyarakat desa juga membutuhkan kepastian terkait kedudukan status pertanahan di desa agar dapat memahami kondisi sehingga tidak menimbulkan sengketa dengan Pemerintah Desa.

Masalah tanah desa dan tanah kas desa seperti yang telah dijabarkan memang terlihat biasa saja. Masalah yang terletak pada definisi, jenis, dan kedudukan memang bukan merupakan problem yang secara substansi dari segi fungsi tanah desa dan tanah kas desa. Namun, apabila problem tersebut tidak segera diselesaikan dan ditegaskan terkait dengan definisi, jenis, dan kedudukan tanah desa. Masalah tanah desa akan merambat pada level substansi yang didalamnya terdapat fungsi dari tanah desa. Reformasi hukum tanah desa merupakan salah satu solusi dalam menyelesaikan permasalahan tersebut. Peraturan perundang-undangan harus diubah dan diperbaharui agar

sesuai dengan maksud dari tanah desa. Pembaruan tentang perundang-undangan yang mengataur tanah desa dilakukan dengan tujuan untuk mencegah terjadinya multitafsir terhadap definisi, jenis, dan kedudukan tanah desa.

Terdapat dua aspek untuk melkukan reformasi yaitu aspek formal dan aspek materiil, aspek formal yaitu berkaitan dengan mekanisme prosedur reformasi peraturan perundang-undangan. Aspek materil berkaitan dengan reformasi substansi dalam materi peraturan perundang-undangan terkait tanah desa. Tahapan-tahapan dalam reformasi hukum tanah desa tentu harus melalui tahapan aspek formal dan kemudian materil. Tanpa ada tahapan formal atau prosedur maka reformasi secara materil terkait hukum tanah desa tidak mungkin terlaksana. Dengan demikian dalam rangka reformasi hukum tanah desa, aspek formal harus dilasanakan terlebih dahulu, sebelum akhirnya menuju pada aspek materil. Reformasi hukum tanah desa melalui reformasi peraturan perundang-undangan bukan merupakan perkara yang mudah. Ada dua aspek utama yang harus dilakukan dalam reformasi peraturan perudang-undangan terkait tanah desa.

Aspek formal menekankan pada peran institusi yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perubahan peraturan perundang-undangan untuk reformasi hukum tanah desa. Reformasi hukum tanah desa yang berbentuk undang-undang tentu membutuhkan peran utama dari Dewan Perwakilan Rakyat dan Pemerintah sebagai lembaga pembentuk kebijakan di level undang-undang. Tanpa adanya tindakan dari lembaga tersebut untuk



melakukan reformasi maka reformasi hukum tanah tersebut di tingkat undang-undang tidak mungkin akan dilaksanakan. Hal ini juga berlaku pada hierarki peraturan perundang-undangan dibawahnya. Lembaga yang berwenang melakukan reformasi hukum tanah akan menyesuaikan dengan kewenangan yang dimiliki. Pemerintah selain dapat melakukan reformasi bersama Dewan Perwakilan Rakyat terkait level undang-undang. Pemerintah secara sendiri juga dapat melakukan reformasi terhadap Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan hukum tanah desa. Di level kementerian juga sama, Kementerian Dalam Negeri dapat melakukan perubahan peraturan perundang-undangan hukum terhadap Permendagri Tentang Aset Desa yang didalamnya memuat hukum tanah desa.

Aspek materil lebih menekankan pada substansi yang perlu di reformasi dalam hukum tanah desa. Konteks reformasi hukum tanah secara materil dapat dilakukan setelah melalui aspek formal. Reformasi hukum tanah secara substansi harus mengutamakan materi muatan yang perlu direformasi. Materi muatan yang tidak sesuai dan membutuhkan perbaikan harus dilakukan reformasi agar menjadi lebih baik. Stufenbow Theory juga berlaku dalam reformasi substansi hukum tanah desa.<sup>39</sup>

Materi muatan yang direformasi harus tidak boleh bertentangan dengan materi muatan diatasnya. Perubahan Permendagri Tentang Aset Desa tidak boleh bertentangan dengan PP Pelaksana Undang-Undang Desa. Begitu juga dengan perubahan PP Pelaksana Undang-Undang Desa tidak boleh

---

<sup>39</sup> Rodiyah, "Aspect Democracy in the Formation of Regional Regulation (Case Study the Formation of Regional Regulation about Education inb erspective Socio-Legal)," International Journal of Business, Economics and Law, Vol. 2, Issue 3 (June) (2013): hlm. 56.

bertentangan dengan Undang-Undang Desa. Ada empat peraturan perundang-undangan yang harus dilakukan perubahan terkait pengaturan tentang tanah desa. Empat peraturan perundang-undangan tersebut diantaranya Undang-Undang Desa, PP Pelaksana Undang-Undang Desa, Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, Permendagri Nomor 4 Tahun 2007. Empat peraturan ini mengatur secara tegas dan jelas terkait dengan tanah kas desa. Oleh karena itu reformasi hukum tanah desa dapat dimulai dengan mereformasi peraturan perundang-undangan.

Reformasi hukum tanah desa yang pertama adalah Undang-Undang Desa sebagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang desa secara umum dan komprehensif. Perubahan Undang-Undang Desa harus dilakukan dalam rangka reformasi hukum tanah desa. Undang-Undang Desa harus memuat definisi, jenis, dan kedudukan tanah desa secara jelas dan tegas. Pengaturan tanah desa dalam Undang-Undang Desa tidak boleh menyebabkan multitafsir seperti saat ini. Tanah desa yang membingungkan legalitasnya dengan tanah kas desa juga harus ditiadakan.

Pengambil alihan tanah kas desa oleh negara dengan alasan tanah negara seperti yang terjadi pada kasus tanah kas desa di desa pacekelan kecamatan sapuran kabupaten wonosobo sangatlah bertentangan dengan pasal 44 ayat (1) dan (2) Undang-undang 41 tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan ayat (1) berbunyi lahan yang ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan dilindungi dan dilarang dialih fungsikan sedangkan dalam ayat (2) berbunyi dalah hal untuk kepentingan umum, lahan

pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dialih fungsikan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan. Kemudian penyerahan dan pengelolaan tanah kas desa tersebut tidak berdasarkan pada peraturan perundangan.

Undang-Undang Desa hanya menyebutkan jenis-jenis aset desa seperti tanah desa, pasar hewan, tanah ulayat, pasar desa, pelelangan hasil pertanian, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa. Mengingat dalam ketentuan umum tentang tanah desa telah dijelaskan maka dalam penyebutan jenis-jenis aset desa tidak akan ada multitafsir terkait dengan tanah desa. Penafsiran terhadap tanah desa akan tertuju pada tanah yang dimiliki desa dengan bukti-bukti. Undang-Undang Desa dalam ketentuan umum misalnya harus dengan tegas menyatakan bahwa tanah desa merupakan kekayaan desa berbentuk tanah dengan dibuktikan surat-surat yang menyatakan milik desa.

Ketentuan tentang tanah desa seperti ini jelas sangat tegas dan umum. Ketentuan tersebut tepat untuk diatur dalam Undang-Undang Desa. Kondisi itu memberikan kemudahan ketika Undang-Undang Desa menyebutkan jenis-jenis aset desa. Artinya Undang-Undang Desa hanya menyebutkan jenis-jenis aset desa seperti tanah desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa. Mengingat dalam ketentuan umum tentang tanah desa telah dijelaskan maka dalam penyebutan jenis-jenis aset desa tidak akan ada multitafsir terkait

dengan tanah desa. Penafsiran terhadap tanah desa akan tertuju pada tanah yang dimiliki desa dengan bukti-bukti.

Terjadinya masalah tanah antara pemerintah desa dengan masyarakat desa terkait dengan apakah tanah yang menjadi sengketa merupakan tanah desa atau tanah umum yang dapat dimiliki oleh masyarakat. Sangatlah mudah untuk menemukan solusi adalah dengan memberikan bukti berupa surat-surat tentang kepemilikan tanah tersebut. Apabila Pemerintah Desa mampu membuktikan bahwa tanah tersebut merupakan milik desa dengan adanya bukti surat yang menyatakan tanah itu milik desa. Tanah tersebut tentu otomatis merupakan tanah desa yang tidak lain adalah kekayaan desa dengan bentuk tanah. Apabila Pemerintah Desa tidak mampu membuktikan bahwa tanah tersebut milik desa dapat dikatakan tanah tersebut bukan tanah desa. Keadaan ini akan mempermudah pemanfaatan fungsi tanah.

Jika bukti surat itu menyatakan tanah tersebut milik pemerintah desa maka tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh desa untuk kepentingan umum atau memberikan PADes. Tetapi, jika tidak ada bukti yang menyatakan bahwa tanah tersebut bukan milik siapa-siapa maka tanah tersebut harus dikembalikan kepada negara. Masyarakat yang merasa dan dapat membuktikan bahwa tanah tersebut milik sebagian masyarakat atau perorangan, maka tanah tersebut tentu milik masyarakat atau perorangan sesuai dengan bukti yang ada. Pemerintah Desa tidak dapat mengklaim tanah tersebut sehingga tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh yang memiliki.

Adanya reformasi hukum tanah desa pada Undang-Undang Desa maka secara *mutatis mutandis* PP Pelaksana Undang-Undang Desa juga harus diubah atau direformasi. Perubahan PP Pelaksana Undang-Undang Desa yang berkaitan dengan tanah desa akan lebih mudah. Mengingat PP Pelaksana Undang-Undang Desa merupakan regulasi pelaksana, maka reformasi yang dilakukan hanya menyesuaikan Undang-Undang Desa. PP Pelaksana cukup menyesuaikan terkait dengan hukum tanah desa. PP Pelaksana dapat mengikuti ketentuan Undang-Undang Desa terkait tanah desa. PP Pelaksana lebih cenderung untuk fokus pada mekanisme pemanfaatan tanah desa. Sudah sangat jelas bahwa reformasi hukum tanah desa yang dilakukan terhadap Undang-Undang Desa tidak hanya memberikan dampak bagi terjadinya tafsir tunggal terhadap tanah desa. Undang-Undang Desa juga mampu memberikan manfaat bagi Pemerintah Desa dan masyarakat desa dalam hal pemanfaatan tanah di desa. Selain itu, Pemerintah Desa juga akan mudah mengklaim atau menyatakan tanah desa selama memiliki bukti-bukti hukum. Reformasi hukum tanah desa yang kedua yaitu terhadap PP Pelaksana Undang-Undang Desa.

Reformasi hukum tanah desa yang ketiga yaitu dengan melakukan perubahan peraturan perundang-undangan yaitu Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Mengingat Pasal 110 ayat (2) PP Pelaksana Undang-Undang Desa menyatakan bahwa Pengelolaan kekayaan milik desa diatur dengan Peraturan Desa dengan berpedoman pada Peraturan Menteri. Perubahan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 merupakan suatu keharusan dalam rangka mengatur

tentang tanah desa secara teknis. Perubahan peraturan perundang-undangan yang perlu dilakukan dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 adalah terkait dengan jenis, dan kedudukan. Hal tersebut harus diatur secara tegas dan konkrit dalam Permendagri Tentang Aset Desa. Kedepan Permendagri yang mengatur tentang aset desa diharapkan tidak inkonsisten tentang tanah desa seperti saat ini. Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 dalam ketentuan umum menyatakan bahwa tanah desa merupakan tanah yang dimiliki desa untuk sumber pendapatan desa atau kepentingan umum. Dengan maksud secara tidak langsung tanah desa merupakan aset desa yang berbentuk kekayaan desa.

Didalam ketentuan selanjutnya yang menyatakan kekayaan desa tidak disebutkan tanah desa sebagai bagian dari kekayaan desa. Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 menyatakan salah satu kekayaan asli desa adalah tanah kas desa. Kondisi tersebut jelas tidak konsisten dalam menyatakan kekayaan desa apakah tanah desa atau tanah kas desa. Mengingat dua hal tersebut dapat berbeda secara jenis. Tanah kas desa mungkin dapat dikatakan sebagai tanah desa, tetapi tanah desa tidak semua berbentuk tanah kas desa. Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 menyatakan bahwa tanah kas desa tidak termasuk dalam pengertian tanah desa. Kedepan inkonsistensi seperti itu tidak diperlukan lagi atau ditiadakan. Definisi tanah desa harus konsisten seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Desa. Oleh karena itu dalam Permendagri Tentang Pengelolaan Aset Desa kedepan harus mengatur tentang jenis, dan kedudukan tanah desa. Ketentuan Umum tentang tanah

desa dalam Permendagri Tentang Pengelolaan Aset Desa harus sama dengan Ketentuan Umum seperti di Undang-Undang Desa yang telah di reformasi.

Permendagri Tentang Pengelolaan Aset Desa harus mengatur terkait dengan jenis dan kedudukan tanah desa. Pengaturan jenis tanah desa dalam Permendagri Tentang Pengelolaan Aset Desa seperti menyebutkan jenis dari tanah desa. Sebagai contoh tanah desa yaitu tanah yang berada di desa meliputi tanah kas desa, lapangan, hutan desa, kuburan, dan titisari. Penyebutan jenis tanah desa tersebut tentu bertujuan untuk mempermudah Pemerintah Desa dan masyarakat desa dalam mengidentifikasi tanah desa. Artinya tanpa dilakukan pembuktian kepemilikan, masyarakat sudah dapat mengidentifikasi bahwa suatu tanah merupakan tanah desa apabila disebut masyarakat sebagai tanah kas desa, tanah bengkok, hutan desa, kuburan, lapangan dan titisari. Terkait dengan hutan desa yang masuk dalam tanah desa dikarenakan hutan desa merupakan bagian dari tanah desa. Mengingat hutan desa merupakan bagian yang terintegrasi dengan kehidupan masyarakat desa, karena hutan desa mampu menjadi penyangga kehidupan desa atau sebagai paru-paru desa.<sup>40</sup>

Kedudukan tanah kas desa juga harus ditegaskan dalam Permendagri Tentang Pengelolaan Aset Desa. Kedudukan tanah desa harus dinyatakan bahwa tanah desa merupakan tanah abadi desa yang tidak boleh diambil oleh siapapun termasuk negara. Kedudukan tanah desa seperti itu sangat penting

---

<sup>40</sup> Cokorda Dalem Dahana and Made Gde Subha Karma Resen, "Reflections of Law of Forestry Towards the Existence of Village Forest in Bali Province," *International Journal of Business, Economics and Law*, Vol. 11, Issue 4 (Dec) (2016): hlm. 46.

dengan melihat perkembangan zaman yang telah menghabiskan tanah untuk pemukiman. Tanah desa sebagai aset desa yang tidak lain merupakan warisan leluhur sebelum Indonesia merdeka. Misalnya saja tanah bengkok yang berasal dari tanah ganjaran, secara historis sudah ada sejak jaman kerajaan di Nusantara. Artinya tanah desa benar-benar warisan leluhur sebelum Indonesia merdeka.<sup>41</sup>

Ada kewajiban bagi desa untuk mempertahankan warisan leluhur tersebut. Jangan sampai terjadi pengambilalihan tanah desa oleh negara dengan alasan tanah negara seperti yang terjadi pada kasus tanah ulayat di Talonang Kabupaten Sumbawa Barat.<sup>42</sup> Salah satu cara mempertahankan tanah desa sebagai warisan leluhur adalah dengan menjadikan tanah desa sebagai tanah abadi milik desa yang tidak dapat diambil atau dikuasai oleh siapapun termasuk negara. Hanya desa yang secara otonom menguasai tanah desa untuk kepentingan umum desa.

Telah diteliti sebelumnya bahwa reformasi hukum tanah desa merupakan sesuatu yang harus dilakukan. Salah satunya reformasi utama hukum tanah desa yaitu melakukan redefinisi tanah desa. Tanpa adanya redefinisi tanah desa maka reformasi hukum tanah desa tidak akan mempunyai dampak yang signifikan. Oleh karenanya redefinisi tanah desa dilakukan sebagai fondasi reformasi hukum tanah desa. Redefinisi tanah desa harus

---

<sup>41</sup> Sigit Supto Nugroho, "Eksistensi Tanah Bengkok/Ganjaran sebagai Aset Desa Perspektif Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Studi Di Desa Ngujung, Maospati, Magetan, Jawa Timur)," *Yustisia Merdeka* Vol. Perdana Maret, (2015): hlm. 26-27.

<sup>42</sup> <https://republika.co.id/berita/koran/news-update/16/05/20/o7gu8612-mereka-sedang-perjuangkan-tanah-ulyat> (diakses 18 Agustus 2021).



dilakukan dalam hukum yang tinggi. Melihat jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan. Undang-Undang merupakan regulasi yang tepat untuk direformasi dari segi definisi tanah desa. Mengingat memang hanya undangundang dalam hal ini Undang-Undang Desa yang mengatur terkait desa secara umum dan komprehensif. Artinya redefinisi tanah desa merupakan hal yang sangat penting dalam reformasi hukum tanah desa dan menjadi sangat penting.

Setelah melakukan reformasi tanah desa baik dari definisi, jenis, dan kedudukan. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah melakukan penguatan kedudukan tanah desa. Seperti yang telah disinggung sebelumnya bahwa ketersediaan lahan di kota dan desa yang semakin berkurang karena digunakan untuk pemukiman dan pendirian bangunan pemerintah pusat dan daerah merupakan ancaman terhadap tanah desa. Jangan sampai atas dasar kepentingan umum misalnya untuk membuat perumahan rakyat, gedung instansi pemerintah pusat atau daerah. Tanah desa menjadi aset yang harus dikorbankan.<sup>43</sup> Dalih kepentingan umum memang diperbolehkan tetapi desa juga mempunyai hak atas apa yang dimiliki sebagai bagian dari warisan leluhur untuk dirawat dan dipelihara.

Tanah desa seperti yang dikatakan sebelumnya merupakan warisan leluhur yang harus dijaga dan dirawat serta dilestarikan. Menghindari ancaman-ancaman seperti yang telah disebutkan. Penguatan kedudukan tanah

---

<sup>43</sup> Konsorsium Pembaruan Agraria, *"Reforma Agraria di Bawah Bayangan Investasi: Gaung Besar di Pinggiran Jalan,"* Catatan Akhir Tahun 2017 Konsorsium Pembaruan Agraria, (2017): hlm. 18.

desa harus dilakukan. Ada hal penting yang perlu dilakukan dalam rangka penguatan kedudukan tanah desa yaitu dengan membuat kebijakan yang menyatakan bahwa tanah desa merupakan kekayaan desa dan tidak bisa diambil oleh siapapun termasuk daerah dan negara. Desa mempunyai otonomi untuk memiliki dan mengelola tanah desa dengan tidak boleh melepaskan tanah desa dari aset desa. Kebijakan yang dilakukan sangat penting agar kedudukan tanah desa legalitasnya kuat. Pertanyaannya yaitu apakah tidak ada problem dalam kebijakan tersebut? Problem yang dihadapi, pertama, kemauan dalam membuat kebijakan yaitu negara. Apakah negara mempunyai kemauan untuk membuat kebijakan tersebut? Negara harus mempunyai dan segera membuat kebijakan tersebut dengan tujuan untuk menyelamatkan aset desa sebagai bagian dari warisan leluhur.

Kedua, problem yang dihadapi adalah terkait dengan tanah-tanah desa yang belum mempunyai bukti kepemilikan.<sup>44</sup> Problem ini sangat serius dan biasanya terjadi pada tanahtanah adat di desa.<sup>45</sup> Kemudian, tanah-tanah adat di desa tentu menjadi dilema apakah termasuk sebagai tanah desa atau menjadi tanah adat yang kepemilikannya berdasarkan masyarakat adat? Menghadapi problem tersebut solusi yang harus dilakukan adalah dengan musyawarah antara masyarakat adat setempat, pemerintah desa dan negara. Tiga pemangku kepentingan tersebut harus bermusyawarah apakah

---

<sup>44</sup> Michelle Suliyanto, "Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat", <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/surat-keterangan-tanah-bekas-milik-adat/> (diakses 18 Agustus 2021).

<sup>45</sup> Riza Multazam Luthfy, "Sertifikat tanah dan masyarakat adat", <https://beritagar.id/artikel/telatah/sertifikat-tanah-dan-masyarakat-adat> (diakses 18 Agustus 2021).

tanahtanah adat dijadikan sebagai tanah desa atau terpisah dari tanah desa. Jika kesepakatan musyawarah memutuskan menjadikan tanah adat bagian dari tanah desa, maka tanah tersebut segera didaftarkan ke kantor pertanahan untuk mempunyai bukti kepemilikan yang menyatakan tanah tersebut menjadi tanah desa.

Jika kebijakan terkait dengan tanah desa menjadi tanah abadi milik desa, maka tanah adat yang bukan termasuk tanah desa tidak dalam kebijakan tersebut. Konsekuensinya status hukum tanah tersebut akan sama dengan tanah desa yang lain. Namun, apabila dalam musyawarah menyatakan bahwa tanah adat dalam suatu desa terpisah dari tanah desa maka tanah tersebut tidak dapat dikatakan sebagai tanah desa. Status hukum tanah tersebut berbeda dengan tanah desa melainkan berstatus sebagai tanah adat yang melekat pada adat istiadat setempat. Jika kebijakan terkait dengan tanah desa menjadi tanah abadi milik desa, maka tanah adat yang bukan termasuk tanah desa tidak dalam kebijakan tersebut.

Sebelum melakukan musyawarah maka perlu adanya identifikasi dan inventarisasi kewenangan apakah tanah adat tersebut merupakan milik desa atau milik Pemerintah Daerah. Proses identifikasidan inventarisasi tersebut dapat dilakukan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 44 Tahun 2016 Tentang Kewenangan Desa atau Permendagri Nomor 44 Tahun 2016. Apabila sudah teridentifikasi dan terinventarisasi bahwa tanah tersebut merupakan milik desa, proses selanjutnya untuk menentukan kedudukan tanah adat apakah menjadi tanah desa atau bukan. Jika hasil

musyawarah menyatakan tanah adat menjadi milik desa maka harus segera dilegalkan menjadi tanah desa agar mempunyai kedudukan yang kuat.

Penguatan kedudukan tanah desa juga dilakukan dalam rangka untuk meminimalisir terjadinya penyalahgunaan tanah desa. Kasus tentang penyalahgunaan fungsi tanah desa di Indonesia sudah pernah terjadi. Kasus tersebut diantaranya yaitu penyalahgunaan fungsi tanah desa untuk di bangun bangunan permanen dan pemukiman, serta peralihan hak sewa. Menariknya yang terlibat dalam penyalahgunaan fungsi tanah desa tersebut adalah pemerintah desa, masyarakat dan oknum notaris setempat.<sup>46</sup> Penyalahgunaan fungsi tanah tersebut kedepan tidak boleh terjadi lagi. Dibutuhkan penguatan kedudukan tanah desa yaitu dengan membuat regulasi yang memberikan sanksi pidana bagi siapa saja melakukan penyalahgunaan fungsi tanah desa. Sanksi tersebut harus dimasukkan dalam regulasi berupa Undang-Undang Desa.

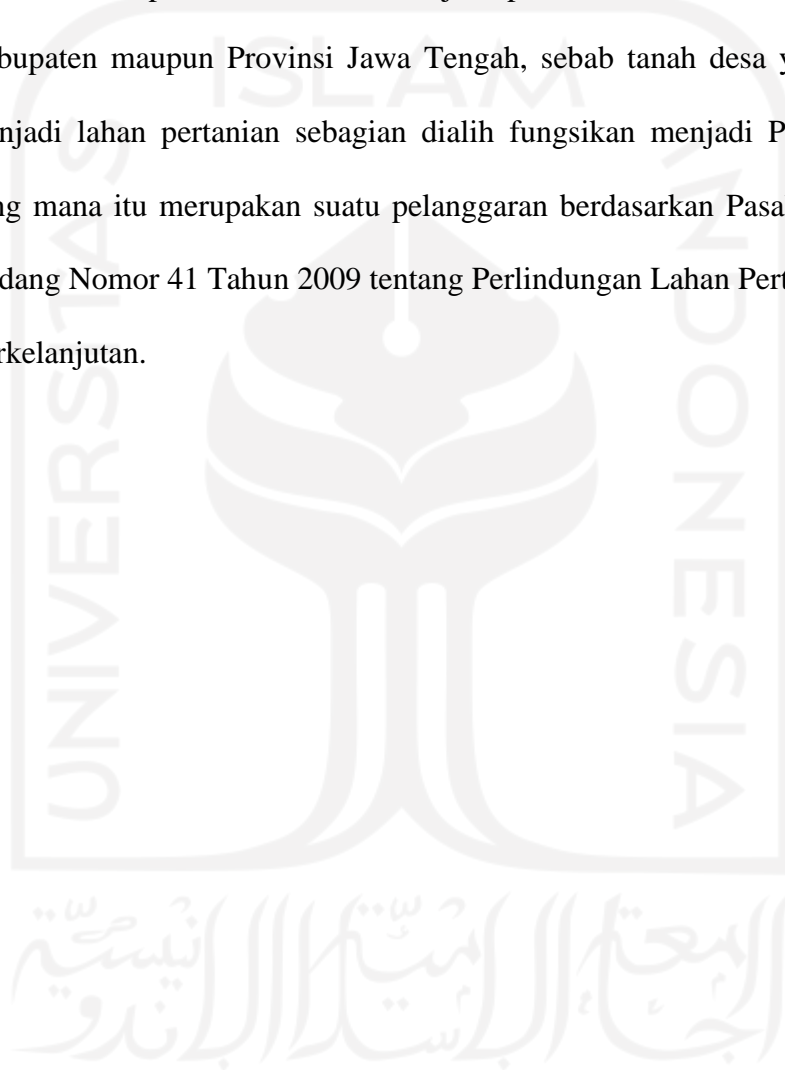
Artinya ada dua kebijakan yang harus dilakukan dalam rangka penguatan kedudukan tanah desa. Pertama, kebijakan untuk melegalkan tanah desa menjadi tanah abadi milik desa dan dikelola secara otonom oleh desa. Kedua, kebijakan untuk memberikan sanksi pidana bagi orang atau badan hukum yang menyalahgunakan fungsi tanah desa. Dua kebijakan tersebut dapat dibuat dengan memasukan rumusan penguatan di dalam Undang-Undang Desa. Apabila telah dirumuskan dua kebijakan tersebut dalam

---

<sup>46</sup> Fattahillah Fahmi, "Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta," *Lex Renaissance* No. 2 Vol. 1 Juli,(2016): 149-150.

Undang-Undang Desa niscaya penguatan kedudukan tanah desa akan terealisasi.

Penyalahgunaan fungsi tanah desa di Desa Pacekelan Kecamatan Sapuran Kabupaten Wonosobo menjadi perhatian khusus oleh pemerintah Kabupaten maupun Provinsi Jawa Tengah, sebab tanah desa yang awalnya menjadi lahan pertanian sebagian dialih fungsikan menjadi Pompa Bensin yang mana itu merupakan suatu pelanggaran berdasarkan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Kedudukan tanah kas desa yang harus dinyatakan bahwa tanah desa merupakan tanah abadi desa yang tidak boleh diambil dari dan oleh siapapun termasuk negara. Kedudukan tanah desa seperti itu sangat penting dengan melihat perkembangan zaman yang telah menghabiskan tanah untuk pemukiman. Tanah desa sebagai aset desa yang tidak lain merupakan warisan leluhur sebelum Indonesia merdeka. Misalnya saja tanah bengkok yang berasal dari tanah ganjaran, secara historis sudah ada sejak jaman kerajaan di Nusantara.

Pengambil alihan tanah kas desa oleh negara dengan alasan tanah negara seperti yang terjadi pada kasus tanah kas desa di desa pacekelan, Kec. Sapuran Kab. Wonosobo, sangat bertentangan dengan Pasal 44 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, lahan pertanian yang ditetapkan sebagai lahan pangan berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialih fungsikan. Sedangkan dalam hal untuk kepentingan umum, lahan pertanian pangan berkelanjutan dapat dialihfungsikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, namun dalam kasus tersebut tanah kas desa dialih fungsikan menjadi SPBU dimana SPBU bukanlah kepentingan umum, jadi pengelolaan tanah kas desa oleh pemkab wonosobo terdapat penyelewengan hukum.

## **B. Saran**

Dengan memperkuat kedudukan tanah kas desa juga dilakukan dalam rangka untuk meminimalisir terjadinya penyalahgunaan tanah desa. Kasus tentang penyalahgunaan fungsi tanah desa di Indonesia sudah pernah terjadi. Kasus tersebut diantaranya yaitu penyalahgunaan fungsi tanah desa untuk di bangun bangunan permanen dan pemukiman, serta peralihan hak sewa. Menariknya yang terlibat dalam penyalahgunaan fungsi tanah desa tersebut adalah pemerintah desa, masyarakat dan oknum notaris setempat. Penyalahgunaan fungsi tanah tersebut kedepan tidak boleh terjadi lagi. Dibutuhkan penguatan kedudukan tanah desa dengan membuat regulasi yang memberikan sanksi pidana bagi siapa saja melakukan penyalahgunaan fungsi tanah desa. Sanksi tersebut harus dimasukan dalam regulasi berupa Undang-Undang Desa.

Adapun kebijakan yang harus dilakukan dalam rangka penguatan kedudukan tanah desa adalah yang pertama kebijakan untuk melegalkan tanah desa menjadi tanah abadi milik desa dan dikelola secara otonom oleh desa. Dan yang Kedua, kebijakan untuk memberikan sanksi pidanaa bagi orang atau badan hukum yang menyalahgunakan fungsi tanah desa. Dua kebijakan tersebut dapat dibuat dengan memasukan rumusan penguatan (legalitas dan sanksi) di dalam Undang-Undang Desa. Jika telah dirumuskan dua kebijakan tersebut dalam Undang-Undang Desa niscaya penguatan kedudukan tanah desa akan segera terlaksana.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA*, (Bandung : Mandar Maju, 1989).
- \_\_\_\_\_, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Mandar Maju, 2008).
- Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, (Yogyakarta : PT. Dana Bhakti Wakaf, 1995).
- Ali Ahmad Chamzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002).
- Arba Haji, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Chairuman Pasaribu dan Suhwardi, *Hukum Perjanjian dalam Hukum Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).
- Ghufran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002).
- HAW. Widjaja, *Otonomi Desa, Merupakan Otonomi Yang Asli, Bulat dan Utuh*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003).
- I Gede Pantja Astawa, *Problematika Hukum Otonomi Daerah di Indonesia*, (Bandung : Alumni, 2015).
- J.J. Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visimedia, 2010).
- K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia Jakarta, 1979).
- Muhammad bin Ismail al-Amir ash-Shanani, *Subulus Salam: Sarakh Bulughul Maram*, Jilid 2, (Jakarta : Darus Sunnah Press, 2015).



Nurcholi, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintah Desa*, ( Jakarta : PT. Gelora Aksara Pratania, 2011).

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014).

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

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cetakan Ke-8, (Bandung: Alfabeta, 2009).

Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2013).

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Kencana Pernadamedia Group, 2012).

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

## B. Jurnal

Ahmad Zakky Rusdianto, “*Analisis Yuridis Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Di Desa Sepanyul Kecamatan Gudo Kabupaten Jombang*”, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang diunduh pada 04 Februari 2021.

Bagus Yudhantoro Panji W, “*Tinjauan yuridis tentang status tanah kas desa Di Desa Prembun Kecamatan Prembun Kabupaten Kebumen Jawa Tengah*”, Jurusan Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Hassanudin Makasar: Makasar, diunduh pada 06 Februari 2021.

Cokorda Dalem Dahana and Made Gde Subha Karma Resen, “*Reflections of Law of Forestry Towards the Existence of Village Forest in Bali Province*,” International Journal of Business, Economics and Law, Vol. 11, Issue 4 (Dec) (2016).

Fattahillah Fahmi, “*Penyalahgunaan Fungsi Tanah Kas Desa di Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta*,” Lex Renaissance No. 2 Vol. 1 Juli,(2016).

Harjono, *Perlindungan Hukum (Membangun sebuah konsep Hukum)*, Makalah Hukum, 2016.

Julius Sembiring, *Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum*, Jurnal Hukum, 2004.

Konsorsium Pembaruan Agraria, *"Reforma Agraria di Bawah Bayangan Investasi: Gaung Besar di Pinggiran Jalan,"* Catatan Akhir Tahun 2017 Konsorsium Pembaruan Agraria, (2017).

Rodiyah, *"Aspect Democracy in the Formation of Regional Regulation (Case Study the Formation of Regional Regulation about Education inb erspective Socio-Legal),"* International Journal of Business, Economics and Law, Vol. 2, Issue 3 (June) (2013).

Rusliana dan Sri Kusriyah, *"Implementasi Kebijakan Tukar Menukar Aset Desa Berupa Tanah Di Kabupaten Kendal (Studi Implementasi Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa),"* Jurnal Hukum Khaira Ummah Vol. 12. No. 3 September, (2017).

Sigit Sapto Nugroho, *"Eksistensi Tanah Bengkok/Ganjaran sebagai Aset Desa Prespektif Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa(Studi Di Desa Ngujung, Maospati, Magetan, Jawa Timur),"* Yustisia Merdeka Vol. Perdana Maret, (2015).

### C. Internet

Direktorat Jendral Badan Peradilan Umum *"Statistik Perkara Perdata"* <https://badilum.mahkamahagung.go.id/publik/statistik-perkara/statistik-perkara-perdata.html>, diakses pada tanggal 20 September 2020.

Materi Hukum Defend of Culture, *"Pengertian Tanah dan Cara Memperoleh Tanah"*, <https://materihukum.wordpress.com/2013/10/22/pengertian-tanah-dan-cara-memperoleh-tanahnegara/>, diakses pada hari Senin tanggal 05 Juli 2021.

Michelle Suliyanto, *"Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat"*, <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/surat-keterangan-tanah-bekas-milik-adat/>, diakses 18 Agustus 2021.

Refrensi Makalah, *Tukar Guling Perspektif Fikih dan Hukum Positif*, <https://www.referensimakalah.com/2013/02/tukar-guling-perspektif-fikih-dan-hukum.html>, diakses pada hari Senin tanggal 05 Juli 2021.

Republika.co.id, *"Mereka Sedang Perjuangkan Tanah Ulayat,"* [republika.co.id, https://republika.co.id/berita/koran/news-](https://republika.co.id/berita/koran/news-)

[update/16/05/20/o7gu8612-mereka-sedang-perjuangkan-tanah-  
ulayat](#), diakses 18 Agustus 2021.

Riza Multazam Luthfy, “*Sertifikat tanah dan masyarakat adat*”,  
[https://beritagar.id/artikel/telatah/sertifikat-tanah-dan-masyarakat-  
adat](https://beritagar.id/artikel/telatah/sertifikat-tanah-dan-masyarakat-<br/>adat), diakses 18 Agustus 2021.

