

**Pelaksanaan Ruislag Tanah Bengkok yang Berada pada Kawasan Lahan
Sawah yang Dilindungi (LSD) Beserta Pemberian Tanah Pengganti di
Kabupaten Majalengka (Studi pada PT. Embee Textil Majalengka)**

TESIS



Oleh :

Nama Mahasiswa : Muhammad Dimas Riko Pratama Putra

Nim : 23921104

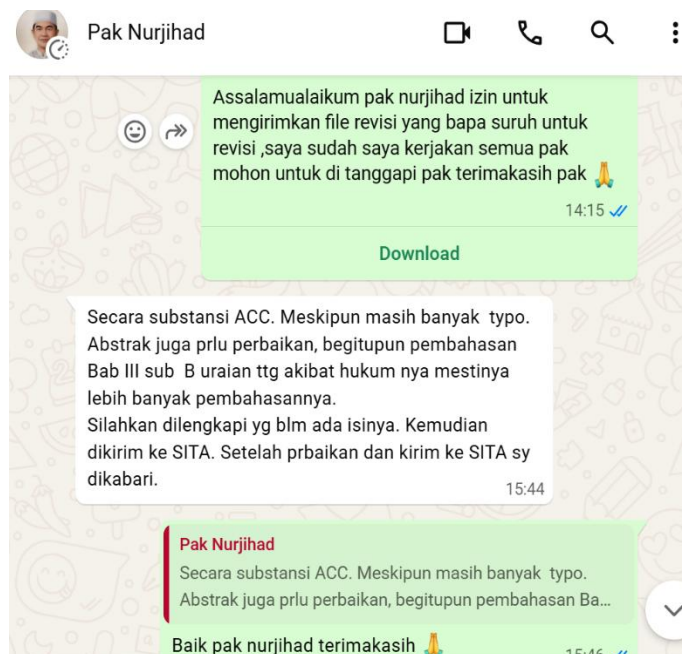
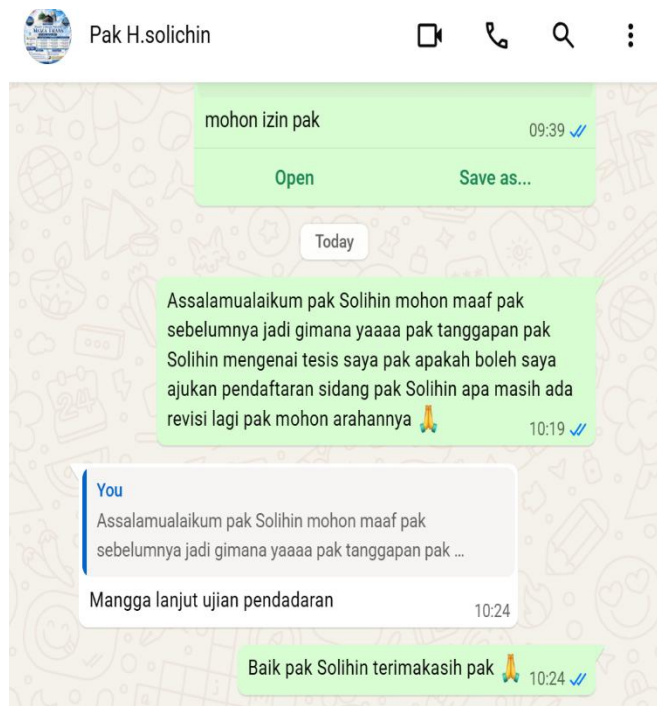
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026

HALAMAN ACC





**ANALISIS HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH BENGKOK
DESA YANG DIGANTI DENGAN TANAH PENGGANTI DI
KABUPATEN MAJALENGKA (Studi Kasus di PT. Embee 2
Majalengka)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 21 Juli 2026

Tim Penguji

- | | |
|------------|---------------------------------|
| 1. Ketua | Nurjihad, Dr., S.H., M.H., |
| 2. Anggota | Dr. Solichin, S.H., M.Kn. |
| 3. Anggota | Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum |

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,
NIK. 934100105



**ANALISIS HUKUM ATAS JUAL BELI TANAH BENGKOK
DESA YANG DIGANTI DENGAN TANAH PENGANTI DI
KABUPATEN MAJALENGKA (Studi Kasus di PT. Embee 2
Majalengka)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaratan
pada tanggal 21 Juli 2026



Yogyakarta, 21 Juli 2026
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,

MOTTO

“Allah SWT tidak akan memberikan ujian kepada hamba-Nya melebihi kemampuan yang dimilikinya.”

(QS. Al-Baqarah: 286)

“Kejujuran dalam menjaga amanah akan membawa pada terciptanya keadilan dan keberkahan.”

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, nikmat, dan kemudahan yang diberikan, penulis mempersembahkan tesis ini kepada:

1. Kedua orang tua tercinta yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, dukungan, pengorbanan, serta semangat kepada penulis dalam setiap proses kehidupan dan pendidikan.
2. Keluarga besar penulis yang selalu memberikan perhatian, motivasi, serta dukungan selama penulis menyelesaikan tesis ini.
3. Dosen pembimbing beserta seluruh dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan, arahan, dan bimbingan selama penulis menempuh pendidikan.
4. Sahabat dan rekan-rekan yang telah memberikan bantuan, dukungan, dan motivasi selama proses penyusunan tesis ini.
5. Seluruh pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Ns.Amanda Tri Fitria.S.Kep, Sebagai perawat pribadi yang selalu menemani saya dalam kondisi sakit sehingga saya bisa sehat dan mengerjakan tesis dengan selesai terimakasih yang sebesar-besarnya dan sudah mencintai saya dengan setulus hati.

Penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum agraria dan pengelolaan aset desa.

ORISINALITAS PENULISAN

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis dengan Judul :

Pelaksanaan Ruislag Tanah Bengkok yang Beraða pada Kawasan Lahan Sawah yang Dilindungi (LSD) Beserta Pemberian Tanah Pengganti di Kabupaten Majalengka (Studi pada PT. Embec Textil Majalengka)

Penelitian ini sepenuhnya merupakan hasil karya penulis sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang dirujuk dan dirincikan sumber pengutipannya sesuai dengan ketentuan dan etika akademik yang berlaku. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa karya ini bukan merupakan hasil karya penulis, maka penulis bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 08 Mei 2026

Penulis



Muhammad Dimas Riko Pratama Putra

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT dengan mengucapkan Alhamdulillahirabbil'alamin atas segala rahmat, nikmat, serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Pelaksanaan Ruislag Tanah Bengkok di Kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) Beserta Pemberian Tanah Pengganti di Kabupaten Majalengka” dengan lancar dan baik. Shalawat beserta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan seluruh umat beliau hingga akhir zaman.

Penulis menyampaikan rasa syukur kepada Allah SWT atas segala petunjuk, kemudahan, kekuatan, dan kesabaran yang diberikan selama proses penyusunan tesis ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada kedua orang tua tercinta atas doa, kasih sayang, perhatian, dukungan, motivasi, dan pengorbanan yang tiada henti kepada penulis selama menempuh pendidikan. Segala bentuk dukungan tersebut menjadi sumber semangat bagi penulis dalam menghadapi berbagai hambatan selama penyusunan tesis ini.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis menyadari bahwa terdapat berbagai tantangan dan kendala yang dihadapi. Namun, berkat bantuan, arahan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak, tesis ini akhirnya dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi, khususnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Seluruh dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan, wawasan akademik, serta pembinaan selama penulis menjalani masa perkuliahan.
5. Sahabat serta rekan-rekan tercinta yang selalu memberikan bantuan, semangat, dukungan, dan motivasi kepada penulis selama proses penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan masih terdapat berbagai kekurangan. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan penelitian ini di masa mendatang. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat serta menjadi kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum agraria dan pengelolaan aset desa.

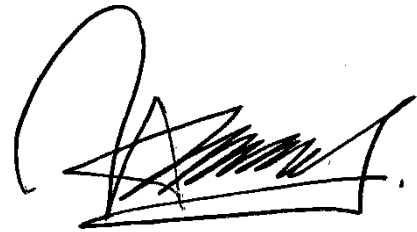
Pada kesempatan ini, penulis juga menyampaikan permohonan maaf apabila terdapat kekurangan maupun kesalahan selama proses penyusunan tesis ini. Semoga segala bantuan, dukungan, dan kebaikan yang telah diberikan kepada

penulis memperoleh balasan dari Allah SWT.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 08 Mei 2026

Penulis

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'M' followed by a series of connected, cursive letters. The signature is written on a white background.

Muhammad Dimas Riko Pratama Putra

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN ACC	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ORISINALITAS PENULISAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	17
D. Orisinalitas Penelitian	17
E. Tinjauan Pustaka/Landasan Teori	20
F. Metode Penelitian	31
G. Sistematika Penulisan	37

BAB II LANDASAN TEORI DAN PENGATURAN HUKUM RUISLAG TANAH BENGKOK PADA KAWASAN LSD

A. Dasar Hukum Agraria dalam Pengelolaan Hak Atas Tanah	39
1. Pengertian Hukum Agraria	39
2. Asas-Asas Hukum Agraria	43
3. Hak-Hak Atas Tanah	48
B. Pengaturan Desa dan Pengelolaan Aset Desa	52
1. Pengertian Desa	52

2. Pengertian Aset Desa..	53
3. Prinsip Pengelolaan Aset Desa	56
C. Pengaturan Hukum Tanah Desa.....	62
1. Pengertian Tanah Desa	62
2. Status Hukum Tanah Desa	72
D. Pengaturan Hukum Lahan Sawah Dilindungi (LSD)	73
E. Pengaturan Hukum Ruislag (Tukar-Menukar Tanah Desa)	77
1. Pengertian Ruislag	77
2. Dasar Hukum Ruislag Aset Desa	82
3. Prosedur Pelaksanaan Ruislag.....	83
4. Permasalahan dalam Ruislag Tanah Desa.....	84
BAB III PELAKSANAAN RUISLAG TANAH BENGKOK DI KAWASAN LSD DAN AKIBAT HUKUMNYA	
A. Pelaksanaan Ruislag Tanah Bengkok di Kawasan LSD.....	88
1. Gambaran Umum Objek Penelitian	88
2. Status Hukum Tanah Ruislag	90
3. Proses Pelaksanaan Ruislag	92
4. Hambatan Dalam Pelaksanaan Ruislag.....	100
5. Upaya Penyelesaian.....	101
B. Akibat Hukum Ruislag Tanah Bengkok di Kawasn LSD Yang Melanggar Prosedur	102
1. Keabsahan Hukum Ruislag Yang Melanggar Prosedur.....	102
2. Status Hukum Tanah Dalam Ruislag Yang Melanggar	105
3. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Ruislag.....	109
4. Tanggung Jawab Para Pihak	112
5. Penyelesaian dan Pemulihan Hukum.....	115
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	119
B. Saran	120
DAFTAR PUSTAKA	122

ABSTRAK

Pelaksanaan ruislag tanah bengkok yang berada di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) kerap menimbulkan persoalan hukum apabila tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai bagian dari aset desa, tanah bengkok memiliki peranan penting dalam menunjang kepentingan serta kesejahteraan masyarakat desa, sehingga proses pemindahtanganannya harus dilakukan secara cermat dengan mematuhi prosedur hukum yang telah ditetapkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan ruislag tanah bengkok di kawasan LSD beserta pemberian tanah pengganti di Kabupaten Majalengka, serta menganalisis akibat hukum yang timbul apabila pelaksanaannya tidak sesuai dengan prosedur. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan, dokumentasi, serta wawancara dengan pihak-pihak terkait, kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan ruislag tanah bengkok pada kawasan LSD wajib memenuhi persyaratan administratif, memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah, dan menyediakan tanah pengganti yang mempunyai nilai serta fungsi yang setara. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai penyimpangan prosedur, seperti tidak lengkapnya persetujuan, ketidaksesuaian mekanisme administrasi, serta permasalahan terkait status hukum tanah pengganti. Pelanggaran terhadap prosedur tersebut dapat mengakibatkan ruislag dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, serta menimbulkan tanggung jawab hukum bagi para pihak yang terlibat, baik pemerintah desa, pihak swasta, maupun pejabat pembuat akta tanah.

Kata Kunci: Ruislag, Tanah Bengkok, Lahan Sawah Dilindungi, Tanah Pengganti, Akibat Hukum.

ABSTRACT

The practice of ruislag involving bengkok land situated within Protected Rice Field Areas (Lahan Sawah Dilindungi/LSD) frequently creates legal problems when its implementation does not comply with prevailing laws and regulations. As a form of village asset, bengkok land plays a significant role in supporting the welfare and interests of the village community; therefore, any transfer of such land must be undertaken prudently and in accordance with established legal procedures. This study seeks to examine the implementation of ruislag of bengkok land within Protected Rice Field Areas, including the provision of replacement land in Majalengka Regency, as well as to analyze the legal implications arising from procedural irregularities in its execution. This study applies a normative-empirical legal research method through statutory, conceptual, and case approaches. The research data were obtained from library studies, documentation, and interviews with relevant parties, and subsequently analyzed using descriptive qualitative methods. The findings reveal that the implementation of ruislag concerning bengkok land in Protected Rice Field Areas is required to satisfy administrative provisions, secure approval from the competent regional authorities, and provide replacement land of comparable value and function. Nevertheless, in practice, several procedural deficiencies are still encountered, including incomplete approvals, improper administrative processes, and uncertainties regarding the legal status of the replacement land. Such procedural violations may lead to the ruislag being considered legally invalid or subject to cancellation, and may further give rise to legal responsibility for the parties involved, including village authorities, private entities, and land deed officials (PPAT).

Keywords: *Ruislag, Bengkok Land, Protected Rice Field Areas, Replacement Land, Legal Consequences.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Keberadaan desa sebagai entitas masyarakat hukum telah mendapatkan pengakuan dan penghormatan dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945. Pasal tersebut menegaskan bahwa negara mengakui serta menghormati keberadaan kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya, sepanjang masih hidup dan selaras dengan perkembangan masyarakat serta prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara memberikan pengakuan terhadap otonomi desa sebagai hak asal usul, di mana desa merupakan satu-satunya entitas yang memiliki otonomi tersebut secara pasti.¹

Dalam konteks pertanahan, salah satu isu yang sering menjadi perhatian adalah mengenai tanah bengkok. Tanah ini merupakan bagian dari aset desa yang berasal dari sistem hukum adat, dengan tujuan utama sebagai bentuk tunjangan atau imbalan bagi pamong desa, seperti Kepala Desa dan perangkatnya. Hasil dari pengelolaan atau panen tanah bengkok digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka beserta keluarga. Namun, setelah masa jabatan berakhir, tanah bengkok wajib dikembalikan ke kas desa untuk kemudian dialokasikan kepada pejabat desa pengganti. Menurut Erman Rajagukguk, tanah

¹ Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945

bengkok menjadi insentif penting bagi calon kepala desa, yang umumnya mengeluarkan biaya antara Rp10.000.000 hingga Rp25.000.000 dalam masa kampanye, termasuk untuk kegiatan hiburan masyarakat desa. Diharapkan bahwa biaya tersebut dapat tertutupi dari hasil pengelolaan tanah bengkok setelah mereka menjabat.² Menurut Ter Haar Bzn, penggunaan tanah sebagai tanah bengkok (*ambtsveld*), yang hasilnya dinikmati oleh kepala atau aparat masyarakat hukum selama mereka masih menjabat, umumnya ditemukan di wilayah yang mengalami keterbatasan lahan. Sementara itu, di daerah lain, kepala desa memperoleh imbalan serupa bukan dari tanah bengkok, melainkan melalui bantuan tenaga kerja dari anggota masyarakatnya.³

Tanah bengkok juga merupakan salah satu aset kekayaan negara yang memiliki peran penting dalam mendukung kesejahteraan dan kepentingan masyarakat luas. Pengertian ini juga mencakup tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh desa. Tanah desa tersebut dapat dijadikan sumber pendapatan asli desa maupun dimanfaatkan untuk kepentingan sosial. Dengan demikian pengelolaan dan pemanfaatan tanah desa ditujukan untuk kepentingan bersama serta peningkatan kesejahteraan masyarakat desa.⁴

Menurut hukum adat, tanah bengkok yang juga dikenal dengan sebutan tanah jabatan, tanah carik, atau tanah kas desa merupakan tanah milik desa yang diberikan kepada perangkat desa, seperti kepala desa, carik, atau modin, sebagai

² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 38.

³ *Ter.Haar.Bzn*, Asas – asas dan Susunan Hukum Adat, Terjemahan: K. Ng. Soebakti Poesponoto, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981, hlm 77.

⁴ Didik Sukriono, “*Politik Hukum Pemerintahan Desa di Indonesia*”, artikel pada Jurnal Konstitusi, terdapat dalam https://didiksukriono.files.wordpress.com/2012/01/jurnal_volume-i-nomor-1-september-2019.

bentuk imbalan atas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab sosial maupun pemerintahan.⁵

Hak pengelolaan masyarakat adat (*beschikkingsrecht*) atas tanah ulayat desa dimaksudkan untuk mendukung kegiatan operasional pemerintahan desa. Uraian tersebut menegaskan bahwa tanah bengkok memiliki sifat resmi dan kolektif, di mana kepemilikannya tetap berada di tangan kesatuan masyarakat adat desa.⁶ Menurut hukum adat, tanah bengkok memiliki beberapa karakteristik sebagai berikut:

1. Sumber pendapatan non-tunai: Tanah bengkok berfungsi sebagai pengganti gaji dalam bentuk uang, diberikan sebagai imbalan atas jasa atau pelayanan pemerintahan desa.
2. Tidak dapat dialihkan: Tanah bengkok tidak dapat diwariskan, diperjualbelikan, ditukar secara pribadi, maupun dihibahkan, karena statusnya tetap sebagai aset milik desa.
3. Dikelola oleh desa: Sesuai prinsip kepentingan bersama, pengaturan dan pengawasan atas tanah bengkok ditetapkan melalui musyawarah desa atau lembaga adat setempat.
4. Memiliki lokasi strategis: Umumnya terletak di lahan yang subur untuk menjamin hasil pertanian yang memadai bagi kebutuhan pemerintahan desa.

⁵ Nurhasanah dan R.Sugihartono, *Peran Tanah Bengkok dalam Menunjang Kehidupan Masyarakat Adat*, *Jurnal Agraria dan Hukum*, Vol.22, Nomor 4 Tahun 2019.

⁶ Sutedi, *Pengelolaan Tanah Bengkok dan Hak Adat di Jawa*, *Jurnal Hukum Adat dan Agraria*, Vol.15, Nomor 2 Tahun 2020.

5. Bersifat hak pakai jabatan: Pemanfaatan tanah hanya berlaku selama masa jabatan kepala desa; selama periode tersebut, kepala desa berhak mengelola dan memanen hasilnya.⁷

Dalam sistem hukum agraria nasional, hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya diberikan kepada warga negara Indonesia sebagai subjek hukum perorangan. Namun demikian, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, negara memberikan pengecualian secara terbatas kepada badan hukum tertentu untuk memiliki hak milik atas tanah, seperti bank milik negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Ketentuan ini menegaskan bahwa tidak semua badan hukum dapat menjadi pemegang hak milik, melainkan hanya badan hukum yang memiliki fungsi sosial serta mendukung kepentingan umum, sehingga tetap sejalan dengan prinsip fungsi sosial tanah dalam hukum agraria nasional.⁸

Desa sebagai badan hukum publik yang memiliki kewenangan atas tanah kas desa berkewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut sebagai sarana pendukung pembangunan di wilayah desa. Dalam pelaksanaan pembangunan desa, tanah kas desa menjadi salah satu sumber pendapatan utama bagi pemerintah desa. Ketentuan ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, khususnya Pasal 212 ayat (3) huruf

⁷ Nurhasanah dan R. Sugihartono, *Peran Tanah Bengkok dalam Menunjang Kehidupan Masyarakat Adat*, *Jurnal Agraria dan Hukum*, Vol.22, Nomor 4 Tahun 2019.

⁸ *Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah.*

a, yang menyebutkan bahwa “*pendapatan asli desa dapat berasal dari hasil pengelolaan tanah kas desa* “. ⁹

Pada pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyebutkan bawah “*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 asset lainnya milik Desa*”¹⁰. Berdasarkan ketentuan tersebut, salah satu aset yang dapat dikelola dan dimanfaatkan oleh pemerintah desa adalah tanah kas desa, yang pengelolaannya bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, memperbaiki taraf hidup warga desa, serta menambah pendapatan desa.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah bengkok merupakan bagian dari tanah desa yang telah dimanfaatkan secara turun-temurun oleh perangkat desa dan masyarakat, serta telah diatur dan diakui dalam sistem administrasi pertanahan nasional agar memperoleh perlindungan hukum dan dapat digunakan secara berkelanjutan serta produktif. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan nasional dan UUPA, tanah bengkok memiliki beberapa karakteristik utama sebagai berikut:

1. Aspek administrative dan hukum formal: Tanah bengkok yang diakui oleh adat perlu disertifikasi dan didokumentasikan secara resmi sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Pengakuan ini penting untuk menjaga

⁹ Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah pasal 212 ayat (3)

¹⁰ Undang – Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa Pasal 1

keberadaan tanah tersebut di bawah perlindungan hukum formal dan sebagai dasar dalam proses penyelesaian sengketa di masa mendatang.

2. Berdasarkan pemanfaatan jangka panjang dan kepentingan desa:

Tanah bengkok digunakan untuk mendukung kesejahteraan ekonomi dan sosial masyarakat desa dalam jangka panjang, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan desa.

3. Berstatus sebagai tanah pertanian dan asset desa: Tanah bengkok dikategorikan sebagai tanah pertanian yang digunakan untuk kegiatan masyarakat yang bernilai manfaat, sekaligus diakui sebagai salah satu aset milik desa oleh negara.¹¹

Tanah bengkok merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari identitas sosial dan budaya masyarakat desa. Selain memiliki nilai ekonomi, tanah bengkok juga berperan penting dalam pengelolaan aset desa. Oleh karena itu, keberadaan tanah bengkok perlu dijaga sebagai aset desa yang telah dimanfaatkan secara turun-temurun agar tetap memberikan manfaat secara berkelanjutan serta terlindungi dari tindakan penguasaan atau pengambilalihan yang tidak sah.¹²

Ada juga Hak pakai atas kekayaan desa dimiliki oleh masyarakat desa. Konsep hak pakai ini memiliki kemiripan dengan hak pakai yang dimiliki oleh badan publik sebagaimana diatur dalam UUPA, yang disebut sebagai Hak Pakai Publik, yaitu hak untuk menggunakan (*right to use*) tanpa disertai hak untuk

¹¹ D.Kusnadi, Hukum Pertanahan dan Sejarahnya di Indonesia, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017, hlm 275-295.

¹² S.Wibowodan R. Rahmadani, Hak Masyarakat Adat dalam Sistem Peraturan Pertanahan di Indonesia, Jurnal Hukum dan Keadilan, Vol.13, Nomor 1 Tahun 2022

mengalihkan (*right of disposal*). Menurut A.P. Perlindungan, *right to use* berarti hak untuk memanfaatkan atau menggunakan hak pakai tersebut selama pelaksanaan tugas tanpa batas waktu tertentu, sedangkan tidak adanya *right of disposal* berarti hak tersebut tidak dapat dialihkan dalam bentuk apa pun maupun dijadikan objek Hak Tanggungan.¹³

Untuk memberikan penjelasan yang menyeluruh mengenai syarat-syarat perjanjian pinjam pakai, perlu merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang mengatur tentang faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Pakai, yaitu sebagai berikut:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau perjanjian Hak Pakai.
2. Pembatalan perjanjian oleh pejabat berwenang sebagai pemegang Hak Pengelolaan atau pemilik tanah sebelum masa berlakunya berakhir, disebabkan oleh:
 - a. Tidak dipenuhinya kewajiban pemegang Hak Pakai; dan/atau
 - b. Dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Pakai; dan/atau
 - c. Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tercantum dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara pemegang hak dengan pemilik tanah atau pengguna Hak Pengelolaan; dan/atau
 - d. Adanya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

¹³ Urip Santosa, Urip Santosa, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Tahun 2012, hlm 126.

3. Pelepasan secara sukarela oleh pemegang Hak Pakai sebelum jangka waktunya berakhir.
4. Pencabutan Hak Pakai oleh pejabat berwenang.
5. Objek pinjam pakai menjadi terlantar atau musnah, serta pemegang Hak Pakai tidak lagi memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak.¹⁴

Pendapatan yang diperoleh dari pemanfaatan kekayaan desa, termasuk melalui sewa dan pinjam pakai tanah bengkok, merupakan bagian dari penerimaan desa yang wajib disetorkan seluruhnya ke rekening desa. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 14 dan Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007.

Selanjutnya dalam pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 menegaskan bahwa seluruh kekayaan desa harus dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, serta pelayanan kepada masyarakat desa dengan tujuan utama meningkatkan kesejahteraan kehidupan masyarakat desa. Pengelolaan kekayaan desa tersebut diserahkan kepada Pemerintah Desa. Salah satu bentuk kekayaan desa adalah tanah kas desa, yang berfungsi sebagai aset penting untuk mendukung kegiatan usaha desa.¹⁵ Pemanfaatan tanah kas desa tidak hanya menjadi sumber pendapatan bagi desa, tetapi juga berperan dalam menunjang pembangunan desa guna mencapai kemakmuran masyarakat setempat. Dalam rangka mencapai tujuan tersebut, tanah kas desa dapat dimanfaatkan melalui mekanisme sewa

¹⁴ *Ibid*, hlm 128.

¹⁵ Yulia Kumalasari, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkok*, Jurnal Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, Tahun 2016, hlm 6.

atau pinjam pakai, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007, dengan ketentuan bahwa pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Desa setelah memperoleh persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Selanjutnya, Pasal 15 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 menegaskan bahwa “ *Tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikannya kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum*”.¹⁶

Sejak diberlakukannya Permendagri Nomor 4 Tahun 2007, fungsi tanah bengkok mengalami perubahan. Awalnya, hasil dari tanah tersebut diperuntukkan bagi Kepala Desa dan perangkat desa sebagai bentuk kompensasi jabatan, namun kemudian diubah menjadi sumber pendapatan desa yang pengelolaannya diatur melalui anggaran pendapatan dan belanja desa (APBDes), terutama bagi desa yang telah berstatus sebagai kelurahan. Meskipun demikian, saat ini hasil dari tanah bengkok masih dapat dimanfaatkan sebagai tambahan tunjangan bagi kepala desa dan perangkat desa, di luar gaji pokok dan tunjangan yang bersumber dari anggaran desa. Berdasarkan hal tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanah bengkok memiliki beberapa karakteristik utama sebagai berikut.¹⁷

1. Tanah bengkok termasuk salah satu jenis tanah yang menjadi bagian dari aset milik desa.
2. Tanah bengkok diberikan kepada warga desa yang sedang menjabat sebagai perangkat atau pamong desa.

¹⁶ Pasal 15 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007

¹⁷ Eman Ramelan, *Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, Yuridika Volume 14, Maret-April Tahun 1999, hlm 111.

3. Pemberian hak atas tanah bengkok bersifat sementara, yakni hanya berlaku selama penerima menjabat sebagai kepala desa atau perangkat desa. Setelah masa jabatan berakhir, tanah tersebut wajib dikembalikan kepada pemerintah desa.
4. Tujuan pemberian tanah bengkok adalah sebagai bentuk tunjangan atau kompensasi bagi kepala desa dan perangkat desa selama menjalankan tugas jabatannya.

Permasalahan muncul ketika terjadi pengalihan status tanah bengkok desa menjadi hak milik pribadi. Tanah yang semula diperuntukkan sebagai tunjangan bagi kepala desa selama masa jabatannya seharusnya dikembalikan kepada pemerintah desa setelah kepala desa tersebut pensiun. Namun, dalam praktiknya, tanah bengkok tersebut justru dijual kepada pihak ketiga oleh kepala desa yang memiliki kewenangan dalam penguasaan dan pengelolaan data tanah tersebut.

Setiap warga negara maupun badan hukum yang memegang sertifikat hak milik memiliki kewenangan untuk memakai dan memanfaatkan tanah yang menjadi miliknya, termasuk mengubah fungsi tanah yang awalnya digunakan untuk kegiatan pertanian menjadi penggunaan non-pertanian. Perubahan fungsi lahan tersebut diperbolehkan sepanjang tanah yang dialihfungsikan tidak termasuk dalam kawasan yang telah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Pasal 44 ayat (1)–(6) UU 41 Tahun 2009 menunjukkan bahwa lahan sawah yang telah ditetapkan sebagai Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) merupakan lahan sawah dilindungi dan pada prinsipnya tidak boleh dialihfungsikan. Sawah yang masuk dalam kategori LP2B memiliki perlindungan hukum yang ketat karena keberadaannya dianggap penting untuk menjamin keberlanjutan produksi pangan. Namun, undang-undang ini tetap membuka kemungkinan alih fungsi, tetapi hanya dalam keadaan tertentu, yaitu untuk kepentingan umum yang bersifat strategis dan mendesak. Alih fungsi tersebut pun tidak dapat dilakukan secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 44, seperti adanya kajian kelayakan strategis, rencana alih fungsi yang jelas, pembebasan hak dengan ganti rugi, serta penyediaan lahan sawah pengganti dengan kualitas yang sepadan. Dalam situasi bencana yang membuat pembangunan infrastruktur tidak dapat ditunda, beberapa persyaratan boleh dikecualikan, namun kewajiban menyediakan sawah pengganti tetap wajib dipenuhi dalam batas waktu dua puluh empat bulan. Dengan demikian, sawah yang boleh dialihfungsikan hanyalah sawah LP2B yang dialihkan untuk kepentingan umum dengan prosedur ketat, sedangkan di luar kondisi itu seluruh sawah LP2B wajib dipertahankan sebagai lahan sawah dilindungi.

Apabila suatu tanah akan dialihfungsikan misalnya dari lahan pertanian menjadi lahan Perusahaan maka diperlukan penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pada saat pertimbangan teknis tersebut dikeluarkan, tanah yang dimaksud ternyata termasuk dalam kategori

Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Oleh karena itu, pemohon wajib mengurus rekomendasi alih fungsi Lahan Sawah Dilindungi sebelum perubahan penggunaan tanah dapat dilakukan. LSD sendiri merupakan lahan sawah yang telah ditetapkan secara resmi oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN sebagai kawasan yang harus dijaga keberadaannya dan dilarang dialihfungsikan ke bentuk penggunaan lain.

Indonesia menerapkan pengaturan khusus terhadap lahan pertanian, terutama lahan sawah, yang dituangkan dalam kebijakan mengenai Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Ketentuan tentang LSD tercantum dalam Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 18 Tahun 2020 mengenai Tata Kerja Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah dan Tim Pelaksana Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah. Dalam regulasi tersebut, LSD didefinisikan sebagai lahan baku sawah yang ditetapkan oleh menteri yang membidangi agraria, pertanahan, dan tata ruang melalui proses sinkronisasi dengan Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah.

Selanjutnya, terdapat sejumlah peraturan turunan yang berfungsi memperjelas kedudukan serta pelaksanaan ketentuan dalam undang-undang tersebut. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, yang mengatur mengenai prosedur penetapan suatu bidang tanah sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan hingga mekanisme alih fungsinya. Kemudian, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan mewajibkan pemberian berbagai bentuk

insentif kepada petani atau pemilik lahan lengkap dengan tata cara pelaksanaannya. Selain itu, Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan memberikan kemudahan akses informasi kepada masyarakat terkait data dan informasi mengenai LP2B. Lahan pertanian pangan berkelanjutan sendiri merupakan bidang lahan yang ditetapkan untuk terus dilindungi dan dikembangkan secara berkesinambungan guna menghasilkan pangan pokok dalam rangka mewujudkan *kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional*. Dengan adanya LP2B ini, diharapkan proses konversi atau alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian dapat ditekan atau diminimalkan.¹⁸

Ruislag atau tukar-menukar tanah merupakan salah satu mekanisme hukum yang diberikan kepada pemerintah, baik pada tingkat pusat maupun desa, untuk mengalihkan suatu bidang tanah yang dimiliki negara atau desa dengan tanah lain yang memiliki nilai setara atau lebih tinggi. Dalam konteks pemerintahan desa, mekanisme ini ditegaskan melalui ketentuan Permendagri Nomor 3 Tahun 2024 yang memberikan ruang bagi desa untuk melakukan tukar-menukar tanah kas desa sepanjang langkah tersebut dilakukan secara transparan, memperoleh persetujuan berjenjang, dan dilakukan dengan menyediakan tanah pengganti yang tidak mengurangi nilai maupun manfaat tanah desa¹⁹

¹⁸ M. Y. Imaduddin, “Pelaksanaan Pengendalian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) oleh Pemerintah Daerah Menurut Masalah,” *Al-Balad: Journal of Constitutional Law* 4, Nomor . 1 Tahun 2020 : 9, <https://doi.org/10.37567/al-balad.v4i1.33979>.

¹⁹ Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, khususnya ketentuan mengenai tukar-menukar (*ruislag*) tanah kas desa.

Hubungan antara ruislag dan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) menjadi sangat penting karena LSD merupakan kategori sawah yang memperoleh perlindungan khusus dari negara. LSD ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai sawah baku yang wajib dijaga keberlangsungannya untuk memenuhi kebutuhan pangan nasional.²⁰ Penetapan ini sekaligus menegaskan bahwa tanah yang termasuk dalam kawasan LSD tidak boleh dialihfungsikan secara bebas, sebab sifat perlindungan LSD bersifat preventif dan bertujuan mencegah konversi sawah produktif dalam skala besar.²¹

Ketika suatu bidang tanah, termasuk tanah bengkok desa, berada dalam kawasan LSD, maka proses alih fungsi tidak dapat dilakukan begitu saja. Setiap perubahan fungsi baik dari pertanian ke non-pertanian maupun pembangunan lain yang memerlukan penggunaan tanah harus melalui tahapan administratif yang ketat. Salah satu tahapan terpenting adalah memperoleh rekomendasi alih fungsi LSD, yang merupakan instrumen kontrol pemerintah agar perubahan penggunaan tanah tidak merusak keberlanjutan sawah.

Pada titik inilah ruislag memiliki keterkaitan langsung dengan LSD. Karena sawah yang berada dalam LSD tidak boleh dialihkan tanpa pengganti, maka mekanisme ruislag menjadi instrumen wajib dalam proses alih fungsi. Melalui ruislag, pihak yang membutuhkan tanah LSD diwajibkan menyediakan lahan sawah pengganti yang kualitasnya sama atau lebih baik daripada tanah

²⁰ Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2020 tentang *Tata Kerja Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah dan Tim Pelaksana Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah*.

²¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, *Peta Lahan Sawah Dilindungi Nasional*, diterbitkan melalui sinkronisasi Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah Tahun 2019.

yang dialihfungsikan. Hal ini dianggap sebagai langkah menjaga keseimbangan ekologis dan menjamin bahwa luas sawah nasional tidak berkurang meskipun terdapat pembangunan di lokasi tertentu. Dengan demikian, ruislag dalam konteks LSD bukan sekadar pertukaran tanah semata, melainkan bagian dari kebijakan perlindungan sawah nasional.

Selain itu, hubungan keduanya juga bersifat sistemik. Regulasi mengenai ruislag tanah desa mensyaratkan adanya pertimbangan teknis dari BPN, dan pada tahap inilah status LSD akan diverifikasi. Bila tanah yang ingin dialihkan termasuk LSD, maka BPN tidak dapat menerbitkan pertimbangan teknis sebelum pemohon memperoleh rekomendasi pelepasan dan menyediakan tanah pengganti.⁵ Artinya, status LSD menjadi salah satu faktor penentu dapat tidaknya ruislag dilaksanakan. Tanpa memenuhi ketentuan LSD, proses tukar-menukar tanah kas desa otomatis batal atau tidak sah karena melanggar ketentuan perlindungan sawah baku yang ditetapkan pemerintah.

Dengan demikian, ruislag dan LSD adalah dua instrumen yang saling berkaitan: LSD merupakan batasan (restriksi) yang membatasi pelaksanaan ruislag, sementara ruislag menjadi mekanisme yang memungkinkan alih fungsi tanah di LSD dengan tetap menjaga luas sawah nasional. Hubungan ini memperlihatkan bahwa perlindungan lahan pertanian tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga diimplementasikan melalui mekanisme administratif yang ketat dan berorientasi pada keberlanjutan pangan nasional.

Melihat berbagai permasalahan yang muncul, penulis terdorong untuk meneliti isu jual beli tanah bengkok yang berada dalam kawasan Lahan Sawah

Dilindungi (LSD), karena persoalan ini tidak hanya berkaitan dengan tata kelola aset desa, tetapi juga bersinggungan langsung dengan kebijakan negara dalam mempertahankan keberlanjutan lahan pangan. Fenomena yang terjadi di Kabupaten Majalengka, khususnya pada kasus yang melibatkan PT. Embee Textile Majalengka, memperlihatkan adanya benturan kepentingan antara kebutuhan ekspansi industri dengan kewajiban negara menjaga keberadaan sawah baku sebagai salah satu pilar ketahanan pangan nasional. Ketidakselarasan antara aturan mengenai aset desa, ketentuan perlindungan LSD, dan praktik ruislag di tingkat lokal menimbulkan persoalan hukum yang layak untuk dikaji secara mendalam, terutama terkait aspek legalitas, ketepatan prosedur administrasi, tanggung jawab masing-masing pihak, serta potensi risiko hukum apabila terjadi penyimpangan. Oleh karena itu, penelitian ini dianggap penting untuk menyajikan analisis yang utuh sekaligus memberikan rekomendasi yang dapat memperkuat jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemerintah desa, masyarakat, dan pihak swasta dalam pengelolaan tanah bengkok yang berada di kawasan LSD.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan ruislag tanah bengkok yang berada pada kawasan LSD beserta pemberian tanah pengganti di kabupaten Majalengka?
2. Bagaimana Akibat Hukum Ruislag dikawasan Lahan sawah Dilindungi (LSD) Yang Melanggar Prosedur ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan ruislslag (tukar-menukar) tanah bengkok yang berada pada Kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), termasuk mekanisme, prosedur, serta pemberian tanah pengganti di Kabupaten Majalengka.
2. Untuk mengkaji dan menelaah konsekuensi hukum yang timbul dari pelaksanaan ruislslag tanah bengkok di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) yang tidak memenuhi ketentuan prosedural sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, meliputi keabsahan tindakan hukum tersebut, kedudukan hukum tanah yang menjadi objek pertukaran, pertanggungjawaban para pihak yang terlibat, serta mekanisme penyelesaian hukum yang dapat dilakukan.

D. Orisinalitas Penelitian

Rencana penelitian ini sepenuhnya merupakan hasil karya saya sendiri, yang penyusunannya dilakukan dengan mematuhi kaidah ilmiah, etika akademik, serta norma-norma penulisan penelitian sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Berdasarkan telaah terhadap beberapa penelitian terdahulu, terdapat sejumlah judul yang memiliki keterkaitan atau kemiripan dengan topik tesis yang akan saya teliti, antara lain sebagai berikut:

No.	Peneliti/Tahun	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
-----	----------------	------------------	-----------	-----------

1	Dimas Siswanda Purba (2022) Skripsi UIN Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto ²²	Penyelesaian Sengketa Tukar Guling Tanah Bengkok Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam	Sama-sama membahas ruislag tanah bengkok.	Penelitian ini mengkaji ruislag tanah bengkok pada kawasan LSD, prosedur dan akibat hukumnya.
2	Nisrina Kamilia (2023) Tesis UGM ²³	Optimalisasi Manajemen Aset Tanah Kas Desa	Sama-sama membahas tanah kas desa.	Fokus penelitian ini pada ruislag tanah bengkok di kawasan LSD.
3	Harjunanda Putra (2024) STPN ²⁴	Mekanisme, Problematika, dan Dampak Alih Fungsi Tanah Kas Desa	Sama-sama membahas tanah kas desa.	Penelitian ini membahas legalitas ruislag tanah bengkok di kawasan LSD.

²² Dimas Siswanda Purba, *Penyelesaian Sengketa Tukar Guling Tanah Bengkok Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Kutamendala Kecamatan Tonjong Kabupaten Brebes)* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2022),.

²³ Nisrina Kamilia, *Optimalisasi Manajemen Aset Tanah Kas Desa Berdasarkan Importance Performance Analysis (IPA)* (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2023),

²⁴ Harjunanda Putra, *Mekanisme, Problematika, dan Dampak Alih Fungsi Tanah Kas Desa Menjadi Kawasan Wisata Janti Park* (Skripsi sekolah Tinggi Pertanian, 2024),

4	Siti Aisyah (2024) STPN ²⁵	Pengelolaan Tanah Kas Desa untuk Peningkatan PAD	Sama-sama membahas tanah kas desa.	Penelitian ini fokus pada prosedur ruislag dan akibat hukumnya.
5	Harun All Rosit (2024) STPN ²⁶	Dampak Ketidaksesuaian Lahan Sawah Dilindungi (LSD)	Sama-sama membahas LSD.	Penelitian ini menghubungkan LSD dengan ruislag tanah bengkok.

Dari hasil perbandingan dengan sejumlah penelitian terdahulu dalam lima tahun terakhir, dapat disimpulkan bahwa penelitian ini memiliki nilai orisinalitas yang terlihat dari aspek objek kajian, ruang lingkup pembahasan, serta pendekatan analisis yang digunakan. Penelitian ini secara spesifik mengkaji transaksi jual beli tanah bengkok desa yang diganti dengan tanah pengganti di Kabupaten Majalengka, suatu topik yang hingga kini belum menjadi fokus utama dalam penelitian-penelitian sebelumnya.

E. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

²⁵ Siti Aisyah, *Pengelolaan Tanah Kas Desa untuk Peningkatan Pendapatan Asli Desa di Kalurahan Purwodadi* (Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2024)

²⁶ Harun All Rosit, *Dampak Ketidaksesuaian Lahan Sawah Dilindungi (LSD) dengan Rencana Tata Ruang terhadap Pelayanan KKPR di Kabupaten Karanganyar* (Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2024)

Teori kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum dan dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan keadilan.²⁷ Wujud konkret dari kepastian hukum terlihat dalam pelaksanaan dan penegakan hukum yang berlaku secara objektif tanpa memandang siapa pelaku perbuatannya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu dapat memperkirakan konsekuensi hukum yang akan diterimanya apabila melakukan suatu tindakan tertentu.²⁸

Kepastian hukum juga dibutuhkan untuk mewujudkan prinsip kesetaraan di hadapan hukum tanpa adanya perlakuan diskriminatif. Istilah *kepastian* sendiri memiliki kaitan erat dengan asas kebenaran.²⁹ yang berarti bahwa kepastian hukum merupakan suatu konsep yang dapat diuji dan dibuktikan secara ketat melalui pendekatan legal-formal atau penalaran hukum yang logis.

Menurut pandangan Jan Michiel Otto, kepastian hukum sejatinya memiliki dimensi yang bersifat yuridis, meskipun penerapannya terbatas pada lima kondisi sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Ia juga berpendapat bahwa hukum harus ditegakkan oleh lembaga penegak hukum yang

²⁷ Ana Fauzia, Fathul Hamdani, dan Deva Gama Rizky Octavia, “*The Revitalization of the Indonesian Legal System in the Order of Realizing the Ideal State Law*,” *Progressive Law Review* 3, Nomor. 1 Tahun 2021 hlm 12–25, <https://doi.org/10.36448/plr.v3i01.46>.

²⁸ Fathul Hamdani et al., “Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat,” *Primagraha Law Review* 1, Nomor. 2 Tahun (2023) hlm 71–83

²⁹ Vinsensius Tamelab, Maria Viviana Ero Payon, dan Benediktus Peter Lay, “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bagi Warga Baru di Lokasi Perumahan Resettlemen Kelurahan Naiboanat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang,” *Student Scientific Creativity Journal* 1, Nomor. 5, Tahun 2023 hlm 115-129.

berwenang, dengan tujuan untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum demi terciptanya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat.³⁰

Sedangkan menurut Sudikno menjelaskan bahwa meskipun kepastian hukum memiliki keterkaitan dengan keadilan, keduanya merupakan dua hal yang berbeda.³¹ Hukum bersifat umum, mengikat semua orang, dan berlaku secara menyeluruh tanpa membedakan individu. Sebaliknya, keadilan bersifat subjektif, individual, dan tidak bersifat menyamaratakan. Berdasarkan perbedaan karakteristik tersebut, dapat disimpulkan bahwa hukum dan keadilan memiliki hakikat yang berbeda.³²

Dengan kepastian hukum memberikan jaminan agar setiap individu dapat bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sekaligus mencegah mereka melakukan tindakan yang melanggar hukum. Tanpa adanya kepastian hukum, seseorang tidak memiliki pedoman yang jelas dalam menentukan perilaku yang benar secara hukum. Sejalan dengan pandangan tersebut, Gustav Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum itu sendiri.³³

2. Teori Pertanggung Jawaban Hukum

Istilah tanggung jawab hukum (*liability*) sering kali disamakan dengan pengertian tanggung jawab secara etimologis. Menurut *Black's Law*

³⁰ Jan Michiel Otto, "Rule of Law Promotion, Land Tenure and Poverty Alleviation: Questioning the Assumptions of Hernando de Soto," *Hague Journal of Rule of Law* 1, no. 1 Tahun 2009 hlm 173–95.

³¹ Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum* (Yogyakarta : UI Pres, 2006), hlm 28.

³² *Ibid.*

³³ Leawoods, Loc.cit.

Dictionary, istilah tanggung jawab memiliki makna yang luas, yakni suatu bentuk kewajiban hukum yang diakui serta dapat ditegakkan oleh pengadilan sebagai hubungan hukum antara para pihak.³⁴

Pada *Responsibility* mencakup kemampuan seseorang untuk dimintai pertanggungjawaban atas suatu kewajiban, termasuk dalam pengambilan keputusan, penggunaan keterampilan, kemampuan, dan kecakapan, serta tanggung jawab dalam menjalankan ketentuan hukum. Secara praktis, istilah *liability* atau tanggung jawab lebih merujuk pada bentuk pertanggungjawaban hukum, sedangkan *responsibility* lebih berkaitan dengan pertanggungjawaban moral atau politik.³⁵

Konsep tanggung jawab hukum memiliki keterkaitan erat dengan konsep kewajiban hukum. Seseorang dikatakan bertanggung jawab secara hukum apabila ia harus menanggung konsekuensi atau sanksi atas tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum. Pertanggungjawaban individu merujuk pada tanggung jawab seseorang terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif menggambarkan tanggung jawab individu atas pelanggaran yang dilakukan oleh pihak lain dalam suatu hubungan atau kelompok.³⁶

Pertanggungjawaban hukum perdata yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berlandaskan pada adanya hubungan

³⁴ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm, 55.

³⁵ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2002, hlm 249-250.

³⁶ *Ibid.*

hukum yang mencakup hak dan kewajiban antara para pihak. Konsep ini diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut akibat kesalahannya. Dengan demikian, suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat dimintai pertanggungjawaban untuk memberikan ganti rugi apabila memenuhi unsur-unsur tertentu yaitu :

1. Unsur Perbuatan Unsur pertama dalam perbuatan melawan hukum mencakup dua bentuk tindakan, yaitu perbuatan yang dilakukan dengan sengaja (aktif) dan perbuatan yang terjadi karena kelalaian (pasif/tidak disengaja).
2. Melawan Hukum Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap aturan tertulis, seperti tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku atau yang melanggar hak subjektif orang lain, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap norma tidak tertulis. Norma tersebut meliputi nilai-nilai kesusilaan, kepatutan, ketelitian, serta kehati-hatian yang seharusnya dijunjung tinggi dalam kehidupan bermasyarakat dan dalam hubungan terhadap harta benda milik orang lain.
3. Adanya Kerugian Pasal 1365 KUHPerdata mewajibkan pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang timbul, meskipun tidak dijelaskan secara rinci mengenai bentuk penggantian tersebut. Pedoman lebih lanjut dapat ditemukan dalam Pasal 1371 ayat (2) dan Pasal 1372 ayat

(2) KUHPperdata, yang menyebutkan bahwa besarnya ganti rugi dinilai berdasarkan kedudukan, kemampuan para pihak, tingkat penghinaan, serta kondisi yang menyertai peristiwa tersebut.

4. Adanya Hubungan Kausalitas antara Kesalahan dan Kerugian Unsur kausalitas memiliki peran penting dalam menentukan pertanggungjawaban, di mana harus dibuktikan adanya hubungan sebab akibat antara kesalahan pelaku dan kerugian yang dialami oleh pihak lain. Artinya, kerugian yang terjadi harus benar-benar disebabkan oleh tindakan atau kelalaian pihak yang digugat. Dengan demikian, unsur kesalahan dan kerugian merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.³⁷

Maka kewajiban hukum dan pertanggungjawaban hukum merupakan dua konsep yang berbeda. Dalam situasi ketika perilaku seseorang tidak memenuhi kriteria untuk dikenakan tindakan paksa, individu tersebut tetap memiliki kewajiban hukum untuk bertindak atau berperilaku sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun, tindakan paksa tersebut tidak selalu harus ditujukan langsung kepada pelaku pelanggaran, melainkan bisa dialihkan kepada pihak lain yang memiliki hubungan hukum dengan pelaku sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam sistem hukum. Apabila seseorang dikenai hukuman atau sanksi, maka individu tersebut dianggap memikul tanggung jawab atau pertanggungjawaban hukum atas pelanggaran yang telah dilakukannya.³⁸

³⁷ Kiki Nitalia Hasibuan, “Masalah Pertanggung Jawab Hukum Dalam Kasus *Mis Selling*” On-line tersedia di <http://lontar.ui.ac.id/file?file=digital/13bogo-T+28032-MisSelling+dalam-metodologi.pdf>. (24 Maret 2022)

³⁸ Hans Kalsen, Teori Hukum Murni, Nusamedia, Bandung, 2008, hlm 136.

3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai seluruh upaya yang dilakukan secara sadar oleh individu maupun oleh lembaga, baik pemerintah maupun swasta, dengan tujuan untuk menjamin keamanan, pengendalian, serta pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi manusia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah *perlindungan* berasal dari kata *lindung* yang berarti mengayomi, mencegah, mempertahankan, atau membentengi. Kata *perlindungan* sendiri memiliki makna sebagai upaya konservasi, pemeliharaan, penjagaan, atau bentuk pengamanan dari bahaya. Secara umum, perlindungan diartikan sebagai tindakan untuk melindungi sesuatu dari ancaman atau bahaya, baik yang berkaitan dengan kepentingan maupun benda. Selain itu, perlindungan juga mencerminkan bentuk pengayoman yang diberikan oleh pihak yang lebih kuat kepada pihak yang lebih lemah. Oleh karena itu, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai bentuk perlindungan yang diberikan melalui hukum, baik dengan memanfaatkan pranata hukum maupun instrumen hukum yang berlaku.

Menurut Fitzgerald, teori perlindungan hukum dari Salmond, menyatakan bahwa hukum memiliki tujuan untuk menyatukan serta menyeimbangkan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Dalam interaksi sosial yang melibatkan beragam kepentingan, perlindungan terhadap suatu kepentingan hanya dapat diwujudkan dengan membatasi kepentingan pihak lainnya. Hukum berfungsi untuk mengatur dan melindungi hak serta

kepentingan manusia, sehingga memiliki otoritas tertinggi dalam menentukan kepentingan mana yang perlu diatur dan dijamin perlindungannya. Perlindungan hukum muncul melalui ketentuan dan peraturan yang disusun oleh masyarakat sebagai hasil kesepakatan bersama untuk mengatur hubungan sosial antaranggota masyarakat maupun antara individu dengan pemerintah yang mewakili kepentingan publik.³⁹

Sedangkan menurut Menurut Sjachran Basah, perlindungan terhadap warga negara diberikan ketika tindakan atau kebijakan administrasi negara menimbulkan kerugian bagi mereka. Sementara itu, perlindungan terhadap administrasi negara sendiri dilakukan agar tindakan yang diambil tetap sesuai dengan ketentuan hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Hukum administrasi yang tidak tertulis, atau yang dikenal dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, berfungsi sebagai *verhoogde rechtsbescherming* atau bentuk peningkatan perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap tindakan administrasi negara yang menyimpang dari ketentuan hukum.⁴⁰

Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah suatu upaya untuk melindungi individu dengan menyeimbangkan hubungan antara nilai-nilai dan norma-norma yang tercermin dalam sikap serta tindakan manusia.⁴¹ guna

³⁹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Tahun 2000, hlm 54

⁴⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm 290.

⁴¹Nur Aini dan Yoan Nursari Simanjuntak, *Tanggung Jawab Notaris Atas Keterangan Palsu Yang Disampaikan Penghadap Dalam Praktik Pendirian Perseroan Terbatas*, *Jurnal Komunikasi Hukum Universitas, Pendidikan Ganesha* Volume 5 Nomor 2, Agustus Tahun 2019, hlm 105.

menciptakan ketertiban dalam kehidupan sosial. Lebih lanjut, ia menjelaskan bahwa perlindungan hukum merupakan mekanisme perlindungan terhadap subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan penerapan sanksi hukum. Perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum. Bentuknya tercermin dalam peraturan perundang-undangan yang berfungsi memberikan pedoman, batasan, dan rambu-rambu agar masyarakat tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.
2. Perlindungan Hukum Represif Perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa, berupa penerapan sanksi seperti denda, hukuman penjara, atau hukuman tambahan lainnya sebagai upaya pemulihan keadilan dan ketertiban hukum.

Perlindungan hukum juga perlu dipahami melalui tahapan-tahapan yang berlandaskan pada ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku serta dijunjung tinggi oleh masyarakat. Ketentuan tersebut pada dasarnya merupakan hasil kesepakatan bersama untuk mengatur perilaku antaranggota masyarakat maupun hubungan antara individu dengan pemerintah yang berfungsi sebagai wakil kepentingan publik. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum merupakan upaya untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh tindakan orang lain.

Perlindungan ini diberikan agar setiap individu dapat menikmati hak-haknya yang melekat dan dijamin oleh hukum.⁴²

4. Teori Keadilan

Keadilan merupakan suatu keadaan yang mencerminkan kebenaran moral yang ideal terhadap suatu hal, baik yang berkaitan dengan benda maupun manusia. Dalam berbagai teori, keadilan dipandang memiliki peran yang sangat penting. John Rawls, seorang filsuf asal Amerika Serikat yang dikenal sebagai salah satu pemikir politik terkemuka abad ke-20, menyatakan bahwa “Keadilan merupakan kebijakan utama dari lembaga-lembaga sosial, sebagaimana kebenaran menjadi kebijakan utama dalam sistem pemikiran.”⁴³

Keadilan dalam konteks Indonesia tercermin dalam dasar negara, yaitu Pancasila, khususnya pada sila yang berbunyi “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.” Sila ini memuat berbagai nilai yang menjadi tujuan bersama dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Selain itu, keadilan tersebut berakar pada nilai-nilai kemanusiaan, yang mencakup keadilan dalam hubungan antarindividu, antara manusia dengan masyarakat, dengan dirinya sendiri, dengan Tuhan, serta dalam konteks kehidupan berbangsa dan bernegara.⁴⁴

Nilai-nilai keadilan hendaknya dijadikan sebagai dasar dalam penyelenggaraan kehidupan bernegara dengan tujuan untuk mewujudkan

⁴² Fitzgerald dalam Sutjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Tahun 2000, hlm 54

⁴³ John Rawls, *A Theory of Justice, Revised Edition*, OUP, Oxford, Tahun 1999, Page 3.

⁴⁴ Muhammad Taufik, *Mukadimah Jurnal Studi Islam* Vol. 19 No. 1 Tahun 2013, hlm 43.

kesejahteraan dan mencerdaskan seluruh warga negara. Nilai-nilai tersebut juga menjadi pijakan dalam menjalin hubungan antarnegara di dunia serta merupakan prinsip untuk mencapai ketertiban hidup bersama antarbangsa, yang berlandaskan pada semangat perdamaian abadi, kemerdekaan bagi seluruh bangsa, dan keadilan sosial.⁴⁵

Sebagian besar orang meyakini bahwa ketidakadilan harus ditentang dan diberikan sanksi, sehingga banyak gerakan sosial dan politik di berbagai belahan dunia berupaya untuk menegakkan keadilan. Namun, beragamnya teori dan pandangan tentang keadilan menunjukkan bahwa masih terdapat ketidakjelasan mengenai apa yang sebenarnya menjadi tuntutan keadilan dan bagaimana memahami realitas ketidakadilan itu sendiri. Secara esensial, keadilan berarti menempatkan segala sesuatu pada posisi yang semestinya.⁴⁶

Menurut Adam Smith, hakikat keadilan hanya memiliki satu makna, yakni keadilan komutatif yang berhubungan dengan kesetaraan, keseimbangan, dan keharmonisan dalam hubungan antarindividu atau antar pihak. Ia berpendapat bahwa keadilan legal sebenarnya sudah termasuk dalam keadilan komutatif, sebab keadilan legal hanyalah bentuk lanjutan dari prinsip keadilan komutatif. Dalam rangka menegakkan keadilan tersebut, negara dituntut untuk bersikap netral serta memperlakukan setiap pihak secara setara tanpa adanya pengecualian.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Wikipedia Indonesia, Keadilan, <http://id.wikipedia.org>, Diakses pada Tanggal 6 April 2013.

Menurut Plato, keadilan merupakan bentuk kebebasan dan keterlibatan warga negara (polis) dalam menyampaikan gagasan tentang kebaikan bagi negaranya. Pandangan tersebut kemudian menjadi dasar pemikiran filosofis dalam pembentukan suatu peraturan atau undang-undang.⁴⁷

Sedangkan menurut Aristoteles memberikan penjelasan yang lebih jelas mengenai konsep keadilan. Menurutnya, keadilan merupakan suatu bentuk keseimbangan. Ukuran keseimbangan tersebut didasarkan pada dua hal, yaitu kesamaan numerik dan kesamaan proporsional.⁴⁸ Kesamaan numerik berarti setiap individu diperlakukan sama sebagai satu kesatuan, misalnya semua orang memiliki kedudukan yang setara di hadapan hukum.

Sedangkan kesamaan proporsional berarti setiap orang mendapatkan haknya sesuai dengan kemampuan, kontribusi, dan prestasinya.

Aristoteles membedakan keadilan menjadi dua jenis, yaitu:

1. Keadilan distributif, yaitu keadilan yang diterapkan dalam konteks hukum publik dan berfokus pada pembagian kekayaan serta sumber daya yang dimiliki masyarakat.
2. Keadilan korektif, yaitu keadilan yang bertujuan untuk memperbaiki kesalahan, memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, atau menjatuhkan hukuman yang layak kepada pelaku pelanggaran.

Oleh karena itu, keadilan dapat dimaknai sebagai prinsip moral dan sosial yang menjadi landasan terciptanya ketertiban, keseimbangan, dan

⁴⁷ Hyronimus Rhiti. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011, hlm 240–241.

⁴⁸ *Ibid*, hlm 241.

kesejahteraan dalam kehidupan manusia. Berdasarkan berbagai pandangan filsafat, seperti yang dikemukakan oleh Plato, Aristoteles, dan Adam Smith, keadilan berfungsi sebagai pedoman bagi manusia untuk menempatkan segala sesuatu sesuai pada tempatnya serta memperlakukan setiap individu dengan kesetaraan. Dalam konteks Indonesia, nilai-nilai keadilan yang bersumber dari Pancasila perlu terus diimplementasikan dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara guna mewujudkan kesejahteraan, kedamaian, serta peradaban yang manusiawi bagi seluruh rakyat Indonesia.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam tesis ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris. Pendekatan normatif dipakai untuk menelaah berbagai ketentuan hukum yang mengatur tentang tanah desa, terutama tanah bengkok, serta prosedur pemindahtanganannya sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, dan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Adapun pendekatan empiris diterapkan untuk mengkaji penerapan ketentuan hukum tersebut di lapangan, khususnya dalam praktik jual beli tanah bengkok yang disertai tanah pengganti di Kabupaten Majalengka (Studi pada PT. Embee Textil Majalengka).

2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini berfokus pada pelaksanaan jual beli tanah bengkok desa yang diganti dengan tanah pengganti (ruislag) di Kabupaten

Majalengka, dengan titik perhatian khusus pada kasus yang melibatkan Pemerintah Desa dan PT. Embee Textil Majalengka.

Penelitian ini menitikberatkan pada aspek yuridis dan administratif, yang meliputi:

1. Proses dan mekanisme jual beli tanah bengkok, mulai dari tahap perencanaan, perizinan, hingga pelaksanaan transaksi serta penyerahan tanah pengganti.
2. Kesesuaian pelaksanaan dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, serta Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, terutama yang mengatur larangan pemindahtanganan aset desa tanpa persetujuan dari pihak berwenang.
3. Peran dan tanggung jawab hukum para pihak yang terlibat, yaitu Pemerintah Desa, Notaris/PPAT, dan pihak swasta (PT. Embee Textil Majalengka) dalam proses penyediaan tanah pengganti.
4. Hambatan serta potensi risiko hukum yang muncul dalam pelaksanaan transaksi tersebut, baik dari segi keabsahan administrasi, status hukum tanah pengganti, maupun dampaknya terhadap aset serta kesejahteraan masyarakat desa.

Dengan demikian, objek penelitian ini mencakup dimensi normatif (ketentuan dan teori hukum) serta dimensi empiris (praktik lapangan) dalam

penyelenggaraan jual beli tanah bengkok yang diganti dengan tanah pengganti di Kabupaten Majalengka.

3. Pendekatan Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian ini, digunakan beberapa jenis pendekatan, yaitu sebagai berikut:

1. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach), yakni dengan menelaah berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengelolaan aset desa, termasuk pengaturan mengenai jual beli tanah kas desa dan mekanisme tukar-menukar tanah (ruislag).
2. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach), yaitu dengan mengkaji berbagai teori hukum yang relevan, seperti teori kepastian hukum, teori pertanggungjawaban hukum, teori perlindungan hukum, teori kewenangan, serta teori hak menguasai negara sebagai landasan analisis.
3. Pendekatan Kasus (Case Approach), yaitu dengan meneliti secara langsung kasus konkret jual beli tanah bengkok desa yang disertai tanah pengganti di Kabupaten Majalengka, yang dijadikan sebagai bahan kajian empiris dalam penelitian ini.

4. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder, yang berfungsi saling melengkapi untuk memperoleh pemahaman yang menyeluruh mengenai pelaksanaan jual beli tanah bengkok yang disertai tanah pengganti di Kabupaten Majalengka.

Data Primer diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan (field research) melalui wawancara dengan pihak-pihak yang memiliki keterlibatan dalam objek penelitian.

Sumber data primer meliputi:

1. Pemerintah Desa, mencakup Kepala Desa dan perangkat desa yang terlibat dalam proses jual beli tanah bengkok;
2. Notaris/PPAT, sebagai pejabat yang berwenang membuat akta jual beli atau akta tukar-menukar (ruislag);
3. Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa (DPMD) Kabupaten Majalengka, yang berfungsi sebagai lembaga pembina dan pengawas pengelolaan aset desa;
4. Pihak PT. Embee Textil Majalengka, sebagai pihak swasta yang melakukan transaksi dan menyediakan tanah pengganti.

Data primer yang digunakan untuk memperoleh informasi empiris mengenai apa tahapan pelaksanaan jual beli tanah bengkok, kendala yang dihadapi, serta bentuk tanggung jawab dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.

1. Data SekunderData sekunder dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan (library research) dengan menelaah berbagai bahan hukum dan literatur yang relevan. Jenis data sekunder yang digunakan mencakup:
 2. Bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain
 - b. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.
- e. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat.
- f. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- g. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- h. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- k. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Aset Desa.
- l. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.
- m. Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Majalengka.
- n. Peraturan Bupati Majalengka Nomor 15 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyusunan Standar Operasional.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa metode, yaitu:

1. Studi Kepustakaan, yakni dengan menelusuri dan mengumpulkan berbagai bahan hukum primer, sekunder, serta tersier yang berkaitan dengan pengelolaan tanah bengkok dan aset desa.
2. Wawancara Mendalam (In-Depth Interview), yang dilakukan terhadap narasumber yang memiliki peran langsung dalam kasus penelitian atau memiliki keahlian di bidang hukum pertanahan desa.
3. Dokumentasi, yaitu dengan menghimpun berbagai dokumen pendukung seperti akta jual beli, surat keputusan, peraturan desa, serta surat persetujuan bupati yang berkaitan dengan proses tukar-menukar (ruislag) tanah desa.

6. Analisis Data

Data yang terkumpul dalam penelitian ini dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara menelaah dan menginterpretasikan bahan hukum yang ada, mengaitkannya dengan hasil temuan di lapangan, serta menyusun kesimpulan secara sistematis untuk melihat sejauh mana kesesuaian antara teori, ketentuan hukum, dan praktik yang terjadi di lapangan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan Tesis ini disusun ke dalam beberapa bab agar pembahasannya tersusun secara sistematis dan mudah dipahami. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Memuat penjelasan mengenai latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, keaslian penelitian, serta metode penelitian yang digunakan. Di dalamnya juga dijelaskan jenis penelitian, sumber dan teknik pengumpulan data, metode analisis data, serta gambaran umum sistematika penulisan tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini menguraikan landasan teori dan landasan yuridis yang digunakan sebagai dasar dalam menganalisis permasalahan penelitian. Pembahasan mencakup berbagai teori yang relevan, antara lain teori negara hukum, teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori keadilan. Selain itu, bab ini juga membahas konsep-konsep yang berkaitan dengan hak atas tanah, hukum agraria, tanah bengkok sebagai bagian dari aset desa, tanah kas desa, mekanisme ruislag atau tukar-menukar tanah, serta pengaturan mengenai Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Selanjutnya, dipaparkan pula ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum dalam pengelolaan aset desa, pemanfaatan tanah, dan pelaksanaan ruislag sebagai kerangka normatif dalam penelitian ini.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini memuat hasil penelitian serta pembahasan mengenai pelaksanaan ruislag tanah bengkok di Kabupaten Majalengka yang didasarkan pada data empiris hasil penelitian lapangan. Data tersebut diperoleh melalui wawancara dengan berbagai pihak yang berkaitan langsung dengan proses ruislag, yaitu Pemerintah Desa, Badan Permusyawaratan Desa (BPD), Kantor

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Majalengka, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta pihak PT Embee Textile. Selanjutnya, hasil penelitian dianalisis dengan menilai kesesuaian pelaksanaan ruislag terhadap ketentuan hukum yang berlaku, meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Peraturan Menteri Dalam Negeri yang mengatur Pengelolaan Aset Desa, serta peraturan mengenai Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Analisis tersebut bertujuan untuk mengetahui apakah pelaksanaan ruislag telah memenuhi prosedur dan persyaratan hukum yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Bab IV Penutup

Berisi rangkuman hasil penelitian dalam bentuk kesimpulan dan saran yang bersifat konstruktif sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

DAFTAR PUSTAKA DAN LAMPIRAN

Bagian ini memuat daftar referensi atau sumber rujukan yang digunakan dalam penelitian serta lampiran dokumen pendukung yang berkaitan dengan isi tesis

BAB II

LANDASAN TEORI DAN PENGATURAN HUKUM RUISLAG TANAH

BENGKOK PADA KAWASAN LSD

A. Dasar Hukum Agraria Dalam Pengolahan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hukum Agraria

Hukum agraria merupakan keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan antara manusia dengan bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dalam pengertian luas, hukum agraria tidak hanya mencakup hukum tanah, tetapi juga meliputi segala aspek penguasaan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh negara dan masyarakat.

Menurut Boedi Harsono, hukum agraria adalah seperangkat peraturan yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah serta hubungan hukum antara orang dengan tanah dan segala sesuatu yang berkaitan dengannya.⁴⁹

Dalam pengertian agraria yang luas, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria 1960, hukum agraria tidak hanya dipahami sebagai satu cabang hukum yang berdiri sendiri. Sebaliknya, hukum agraria merupakan suatu himpunan dari berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur mengenai hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu. Adapun bidang-bidang hukum yang termasuk dalam ruang lingkup hukum agraria tersebut meliputi:

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, Tahun 2008, hlm 65

- a. Hukum tanah, yaitu ketentuan yang mengatur mengenai hak penguasaan atas tanah sebagai bagian dari permukaan bumi;
- b. Hukum air, yang mengatur hak penguasaan atas sumber daya air;
- c. Hukum pertambangan, yang berkaitan dengan pengaturan hak atas bahan galian sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan dibidang pertambangan;
- d. Hukum perikanan, yang mengatur hak penguasaan atas kekayaan alam yang terdapat di dalam perairan;
- e. Hukum mengenai penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur ruang angkasa, yaitu ketentuan yang mengatur hak atas pemanfaatan tenaga serta unsur dalam ruang angkasa sebagaimana diatur dalam Pasal 48 UUPA.⁵⁰

Meskipun bangsa Indonesia telah memproklamasikan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, kondisi tersebut belum serta merta membawa perubahan yang signifikan dalam bidang hukum agraria. Perubahan mendasar baru terjadi setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA dibentuk dengan beberapa tujuan utama, yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi pembentukan hukum agraria nasional yang berfungsi sebagai sarana untuk mewujudkan kemakmuran, keadilan, dan kesejahteraan bagi negara serta seluruh rakyat Indonesia, khususnya

⁵⁰ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty : Yogyakarta, Tahun 1997, hlm 112

masyarakat petani, dalam rangka menciptakan tatanan masyarakat yang adil dan makmur;

2. Menyusun dasar-dasar untuk mewujudkan kesatuan dan penyederhanaan dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia
3. Memberikan landasan hukum guna menjamin kepastian hukum terkait hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.⁵¹

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hukum agraria berkembang menjadi suatu cabang ilmu hukum yang berdiri sendiri. Hal ini menunjukkan adanya upaya untuk mewujudkan unifikasi hukum serta memberikan kepastian hukum dalam pengaturan bidang keagrariaan di Indonesia. Menurut Suhardi, sejak saat itu hukum agraria telah memenuhi persyaratan ilmiah untuk dikategorikan sebagai suatu cabang ilmu hukum yang mandiri, baik dari segi objek kajian maupun sistem pengaturannya.

Suatu bidang dapat dikatakan sebagai ilmu apabila telah memenuhi persyaratan adanya objek materiil dan objek formal. Dalam konteks hukum agraria, objek materiil sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 meliputi bumi, air, dan ruang angkasa beserta seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hal ini menjadi pembeda utama antara hukum agraria dengan cabang ilmu hukum lainnya. Sementara itu, objek formal dalam hukum agraria adalah UUPA itu sendiri, yang

⁵¹ Fadhil Yazid, Ayu Trisna Dewi, dan Muhammad Rizki Syahputra, *Pengantar Hukum Agraria*, Medan: Undhar Press, Tahun 2020, hlm 7.

berfungsi sebagai dasar dan pedoman dalam pembentukan serta pengembangan hukum agraria nasional.⁵²

Berdasarkan latar belakang tersebut, hukum tanah pada dasarnya dapat dibedakan ke dalam dua bagian, yaitu hukum tanah administrasi dan hukum tanah perdata. Hukum tanah administrasi berkaitan dengan kewenangan negara dalam mengatur, mengelola, serta mengawasi penggunaan tanah. Sementara itu, hukum tanah perdata mengatur mengenai hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah sebagai objeknya, khususnya terkait dengan hak-hak penguasaan atas tanah yang dapat dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum.

Dalam praktik di Indonesia, hukum tanah administrasi memiliki peranan yang sangat penting dalam keseluruhan sistem hukum pertanahan. Meskipun secara teoritis terdapat perbedaan antara hukum tanah administrasi dan hukum tanah perdata, dalam pelaksanaannya unsur-unsur hukum tanah administrasi hampir selalu terdapat dalam setiap pengaturan di bidang pertanahan. Hal ini terlihat dari berbagai kebijakan, keputusan, maupun peraturan yang pada dasarnya didasarkan pada kewenangan administratif negara.

Selanjutnya, meskipun tidak selalu dinyatakan secara eksplisit, dari ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 1 dan Pasal 2, dapat dipahami bahwa ruang lingkup hukum

⁵²AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju:Bandung,Tahun 1993,hlm 27

agraria memiliki cakupan yang sangat luas. Hukum agraria tidak hanya terbatas pada tanah, tetapi juga mencakup air, ruang angkasa, serta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya. Keseluruhan unsur tersebut dikenal sebagai sumber daya agraria.

Dengan demikian, Hak penguasaan tersebut dapat dimiliki oleh subjek hukum, baik perorangan maupun badan hukum. Oleh karena itu, kajian hukum agraria pada dasarnya menitikberatkan pada hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek berupa sumber daya agraria tersebut.⁵³

2. Asas-Asas Hukum Agraria

Hukum agraria di Indonesia mengandung beberapa asas penting, antara lain:

1. Asas Nasionalitas

Asas nasionalitas merupakan prinsip mendasar dalam hukum agraria Indonesia yang menegaskan bahwa hubungan hukum yang bersifat penuh terhadap tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Tanah diposisikan sebagai sumber daya strategis yang berkaitan erat dengan kedaulatan negara, sehingga penguasaannya harus tetap berada dalam lingkup nasional. Prinsip ini juga mencerminkan semangat pembaruan hukum agraria pasca kemerdekaan yang bertujuan menghapus dominasi asing dalam penguasaan tanah.⁵⁴

⁵³ Aarce Tehupeiory, *Bahan Ajar Asas-Asas Hukum Agraria* (Jakarta: UKI Press, 2023), hlm 4-5 .

⁵⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 9.

Dalam praktiknya, penerapan asas ini masih menghadapi berbagai tantangan. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah praktik penggunaan nama pihak lokal oleh pihak asing (nominee), yang memungkinkan penguasaan tanah secara tidak langsung. Meskipun secara hukum praktik tersebut tidak dibenarkan, kenyataannya masih banyak terjadi, terutama di wilayah dengan nilai ekonomi tinggi seperti kawasan pariwisata.⁵⁵

Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara norma hukum dan praktik di lapangan. Lemahnya pengawasan serta penegakan hukum menyebabkan asas nasionalitas belum sepenuhnya berjalan efektif. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan pengawasan agar prinsip ini dapat diimplementasikan secara nyata dan tidak hanya bersifat normatif.⁵⁶

2. Asas Penguasaan oleh Negara

Asas penguasaan oleh negara memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur, mengelola, dan mengawasi pemanfaatan sumber daya agraria. Dalam hal ini, negara tidak bertindak sebagai pemilik, melainkan sebagai representasi seluruh rakyat yang bertugas memastikan bahwa sumber daya tersebut digunakan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan masyarakat.⁵⁷

Namun, dalam pelaksanaannya, kewenangan negara seringkali ditafsirkan secara luas sehingga cenderung menyerupai kepemilikan. Negara memiliki peran dominan dalam memberikan hak atas tanah kepada pihak

⁵⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, Tahun 2008, hlm 231.

⁵⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya* Jakarta: Kompas, 2008, hlm 60.

⁵⁷ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3).

ketiga, termasuk kepada korporasi melalui berbagai bentuk hak seperti HGU dan HGB. Dalam sejumlah kasus, kebijakan tersebut justru menimbulkan ketimpangan dalam penguasaan tanah dan memicu konflik dengan masyarakat lokal.⁵⁸

Selain itu, keberadaan masyarakat adat seringkali kurang mendapat perlindungan yang memadai. Hak-hak tradisional yang secara normatif diakui seringkali terpinggirkan oleh kepentingan investasi. Hal ini menunjukkan bahwa implementasi asas penguasaan oleh negara masih belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif.⁵⁹

3. Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Asas fungsi sosial menekankan bahwa setiap hak atas tanah memiliki tanggung jawab sosial, sehingga penggunaannya tidak boleh semata-mata untuk kepentingan individu. Tanah harus dimanfaatkan dengan mempertimbangkan kepentingan masyarakat luas, bangsa, dan negara. Prinsip ini merupakan bentuk pembatasan terhadap sifat absolut hak milik dalam hukum agraria.⁶⁰

Dalam praktiknya, asas ini sering dijadikan dasar dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, seperti pembangunan infrastruktur.

⁵⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2.

⁵⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* Jakarta, Kompas, 2005, hlm 75.

⁶⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 6.

Namun, penerapannya tidak jarang menimbulkan persoalan, terutama ketika masyarakat tidak memperoleh kompensasi yang layak.⁶¹

Selain itu, penafsiran terhadap istilah “kepentingan umum” yang cenderung luas membuka peluang terjadinya penyalahgunaan. Dalam beberapa kasus, kebijakan tersebut lebih menguntungkan pihak tertentu dibandingkan masyarakat yang terdampak. Oleh karena itu, diperlukan mekanisme perlindungan hukum yang lebih kuat agar penerapan asas ini tidak merugikan masyarakat.⁶²

4. Asas Keadilan Sosial

Asas keadilan sosial merupakan tujuan utama dalam penyelenggaraan hukum agraria, yaitu mewujudkan pemerataan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah. Prinsip ini menghendaki agar tidak terjadi pemusatan penguasaan tanah pada kelompok tertentu, melainkan dapat diakses secara adil oleh seluruh masyarakat. Namun, kondisi di lapangan menunjukkan bahwa ketimpangan penguasaan tanah masih menjadi persoalan yang signifikan. Sebagian besar lahan dikuasai oleh perusahaan besar, sementara petani kecil dan masyarakat adat memiliki keterbatasan dalam memperoleh akses terhadap tanah. Situasi ini seringkali memicu konflik agraria di berbagai daerah.⁶³

⁶¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* Jakarta Kencana, Tahun 2010, hlm 88.

⁶² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, hlm 65.

⁶³ Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*, Yogyakarta: Insist Press, Tahun 2009, hlm 102.

Upaya pemerintah melalui program reforma agraria sebenarnya merupakan langkah strategis untuk mengatasi ketimpangan tersebut. Akan tetapi, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai kendala, seperti tumpang tindih regulasi, kurangnya koordinasi antar lembaga, serta keterbatasan data pertanahan.⁶⁴

5. Asas Pemanfaatan Tanah Secara Optimal

Asas pemanfaatan tanah secara optimal mengandung makna bahwa tanah harus digunakan secara efektif dan produktif sesuai dengan peruntukannya. Mengingat tanah merupakan sumber daya yang terbatas, maka pengelolaannya harus dilakukan secara efisien agar memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat. Dalam kenyataannya, masih banyak tanah yang tidak dimanfaatkan secara optimal, bahkan dibiarkan terlantar. Hal ini sering terjadi karena adanya kepentingan spekulatif, di mana tanah dikuasai bukan untuk digunakan, melainkan untuk memperoleh keuntungan di masa depan.⁶⁵

Di sisi lain, pemanfaatan tanah yang hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi jangka pendek sering mengabaikan aspek lingkungan. Eksploitasi yang berlebihan dapat menyebabkan kerusakan tanah dan menurunnya kualitas lingkungan. Oleh karena itu, pemanfaatan tanah perlu diarahkan pada prinsip pembangunan berkelanjutan agar tetap memberikan manfaat dalam jangka panjang.

⁶⁴ Ibid., hlm 110.

⁶⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, hlm 80.

Secara umum, asas-asas dalam hukum agraria menjadi fondasi utama dalam pengaturan penguasaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia yang diarahkan pada terciptanya keadilan, kesejahteraan, serta kepentingan bersama. Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat berbagai kendala, sehingga diperlukan penguatan kebijakan dan penegakan hukum agar tujuan yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dapat tercapai secara maksimal.

3. Hak-Hak Atas Tanah

Dalam perspektif hukum agraria Indonesia, hak atas tanah tidak sekadar dimaknai sebagai kepemilikan, melainkan sebagai hubungan hukum yang memberikan kewenangan tertentu kepada subjek hukum untuk menguasai, menggunakan, dan mengambil manfaat dari tanah. Pengaturan mengenai hak atas tanah bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum sekaligus memastikan bahwa pemanfaatan tanah berlangsung secara berkeadilan dan memberikan nilai guna bagi masyarakat. Dalam sistem hukum agraria nasional, dikenal beberapa jenis hak atas tanah yang utama, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

1. Hak Milik

Hak milik menempati posisi tertinggi dalam hierarki hak atas tanah karena memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegangnya. Sifatnya yang paling kuat dan penuh menunjukkan bahwa pemilik memiliki keleluasaan dalam memanfaatkan tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum dan prinsip fungsi sosial tanah.

Kepemilikan hak ini dibatasi hanya bagi warga negara Indonesia, yang sekaligus mencerminkan penerapan asas nasionalitas dalam hukum agraria. Hak milik juga memiliki fleksibilitas dalam peralihannya, baik melalui jual beli, hibah, maupun pewarisan, serta dapat dijadikan sebagai jaminan melalui lembaga hak tanggungan. Namun demikian, kekuatan tersebut tidak bersifat absolut, karena dalam kondisi tertentu negara dapat mengambil alih tanah demi kepentingan umum.⁶⁶ Dalam praktiknya, persoalan terkait hak milik sering muncul, terutama dalam bentuk sengketa batas tanah, sertifikat ganda, maupun proses peralihan hak yang tidak memenuhi ketentuan. Hal ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum hak milik sangat bergantung pada tertib administrasi pertanahan dan sistem pendaftaran tanah yang akurat.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha merupakan hak yang diberikan oleh negara kepada pihak tertentu untuk mengelola tanah dalam rangka kegiatan usaha di bidang agraria, seperti pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan, dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Hak ini umumnya diberikan kepada badan usaha atau perseorangan yang mengelola lahan dalam skala besar.⁶⁷

Penetapan jangka waktu yang relatif panjang dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian usaha, sehingga pemegang hak dapat mengoptimalkan pemanfaatan tanah secara ekonomis. Namun dalam kenyataannya, pemberian HGU seringkali menimbulkan konflik, khususnya

⁶⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20.

⁶⁷ *Ibid.*, Pasal 28.

dengan masyarakat lokal. Tidak sedikit kasus yang menunjukkan bahwa lahan yang diberikan sebagai HGU telah lebih dahulu dikelola oleh masyarakat atau bahkan memiliki nilai historis bagi masyarakat adat. Kondisi ini mengindikasikan bahwa kebijakan pemberian HGU belum sepenuhnya memperhatikan aspek keadilan sosial, sehingga diperlukan pengawasan yang lebih ketat.⁶⁸

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mendirikan serta memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak ini banyak dimanfaatkan dalam sektor pembangunan, baik untuk kepentingan hunian maupun kegiatan komersial.⁶⁹

Subjek dari HGB meliputi warga negara Indonesia dan badan hukum yang tunduk pada hukum Indonesia. Walaupun memiliki batas waktu, hak ini dapat diperpanjang atau diperbaharui sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Peran HGB dalam pembangunan cukup signifikan, terutama dalam mendukung pertumbuhan sektor properti. Namun demikian, permasalahan sering timbul terkait berakhirnya masa berlaku hak atau adanya sengketa antara pemegang HGB dengan pemilik tanah. Hal ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dan tertib administrasi dalam pengelolaan hak tersebut.

⁶⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* Jakarta Kompas, 2005, hlm 75

⁶⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 35.

4. Hak Pakai

Hak pakai merupakan bentuk hak atas tanah yang memberikan kewenangan terbatas untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah, baik yang dikuasai negara maupun milik pihak lain. Dibandingkan dengan hak-hak lainnya, hak pakai memiliki ruang lingkup yang lebih sempit.⁷⁰

Keunikan hak ini terletak pada subjeknya, yang tidak hanya mencakup warga negara Indonesia, tetapi juga orang asing yang tinggal di Indonesia, serta badan hukum nasional maupun asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Oleh karena itu, hak pakai menjadi satu-satunya bentuk hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh pihak asing secara terbatas. Dalam praktiknya, hak pakai sering digunakan untuk tujuan tertentu, seperti fasilitas pemerintah atau tempat tinggal bagi warga negara asing. Akan tetapi, karena keterbatasan kewenangannya, hak ini tidak memberikan kebebasan penuh sebagaimana hak milik.

Dengan demikian, pengaturan mengenai hak-hak atas tanah menunjukkan adanya pembagian kewenangan yang disesuaikan dengan tujuan pemanfaatannya. Perbedaan karakter masing-masing hak menuntut adanya kepatuhan terhadap ketentuan hukum agar tidak menimbulkan sengketa serta tetap menjamin keadilan dalam penguasaan dan penggunaan tanah.

⁷⁰ *Ibid.*, Pasal 41.

B. Pengaturan Desa Dan Pengolahan Aset Desa

1. Pengertian Desa

Desa pada dasarnya merupakan suatu kesatuan masyarakat hukum yang menempati wilayah tertentu dengan batas-batas yang jelas serta dihuni oleh sekelompok orang yang hidup secara terus-menerus dengan menjunjung tinggi nilai sosial, budaya, dan adat istiadat yang masih terjaga. Seiring dengan perkembangan zaman, desa tidak lagi hanya dipandang sebagai wilayah administratif semata, melainkan juga sebagai ruang sosial tempat berlangsungnya kehidupan masyarakat yang memiliki sistem pemerintahan sendiri dalam mengatur dan mengelola kepentingan warganya. Pengelolaan tersebut didasarkan pada prakarsa masyarakat, hak asal-usul, serta nilai-nilai tradisional yang tetap diakui dan dihormati dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Selain itu, desa juga merupakan bentuk pemerintahan yang paling dekat dengan masyarakat, sehingga memiliki peranan penting dalam pelaksanaan pembangunan, pelayanan kepada masyarakat, serta upaya pemberdayaan warga. Oleh karena itu, desa tidak sekadar menjadi objek dari kebijakan pemerintah, melainkan juga berperan sebagai subjek yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan rumah tangganya sendiri sesuai dengan prinsip otonomi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁷¹

⁷¹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

2. Pengertian Aset Desa

Aset desa merupakan segala bentuk kekayaan yang dimiliki oleh desa, baik yang bersumber dari kekayaan asli desa, yang diperoleh melalui pembelian atau pengadaan dengan menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDes), maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Adapun aset desa tersebut mencakup berbagai jenis kekayaan yang berada di bawah penguasaan dan pengelolaan pemerintah desa. Yang meliputi :

1. Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan salah satu bentuk aset yang memiliki kedudukan sangat penting dalam mendukung jalannya pemerintahan serta pembangunan di tingkat desa. Tanah ini pada umumnya berasal dari kekayaan asli desa maupun dari perolehan lain yang sah, seperti hibah atau pengadaan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam pemanfaatannya, tanah kas desa sering dijadikan sebagai sumber pendapatan asli desa, baik melalui sistem sewa, kerja sama pemanfaatan dengan pihak lain, maupun pengelolaan langsung oleh pemerintah desa untuk kegiatan produktif seperti pertanian dan usaha ekonomi lainnya. Di samping itu, tanah kas desa juga memiliki fungsi sosial karena dapat dimanfaatkan untuk pembangunan fasilitas umum yang menunjang kepentingan masyarakat. Oleh sebab itu, pengelolaannya perlu dilakukan secara terbuka, bertanggung jawab, dan mengutamakan kepentingan masyarakat agar memberikan manfaat secara berkelanjutan.

2. Bangunan Desa

Bangunan desa merupakan aset tetap yang berfungsi untuk menunjang pelaksanaan pemerintahan desa serta pelayanan kepada masyarakat. Bangunan tersebut meliputi kantor desa, balai desa, gedung serbaguna, dan berbagai fasilitas lain yang digunakan dalam kegiatan administratif maupun sosial kemasyarakatan. Keberadaan bangunan desa memiliki arti penting karena menjadi pusat kegiatan pemerintahan sekaligus tempat berlangsungnya interaksi sosial masyarakat, seperti musyawarah desa dan kegiatan pemberdayaan. Oleh karena itu, bangunan desa perlu dikelola secara optimal melalui pemeliharaan yang berkelanjutan serta pemanfaatan yang sesuai dengan fungsinya, sehingga tetap memiliki nilai guna yang tinggi dan tidak menghambat pelayanan publik.⁷²

3. Pasar Desa

Pasar desa merupakan salah satu aset desa yang berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi masyarakat di tingkat lokal. Pasar ini menjadi tempat berlangsungnya aktivitas jual beli yang melibatkan warga desa maupun pihak dari luar desa, sehingga menciptakan dinamika ekonomi yang cukup aktif. Selain itu, pasar desa juga berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan asli desa melalui retribusi dan penyewaan tempat usaha yang dilakukan secara sah. Keberadaan pasar desa juga mendukung perkembangan usaha mikro, kecil, dan menengah serta membantu

⁷² Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

meningkatkan taraf kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, pengelolaannya harus dilakukan secara baik dengan memperhatikan aspek kebersihan, ketertiban, serta kenyamanan agar manfaatnya dapat dirasakan secara optimal.⁷³

4. Jalan Desa

Jalan desa merupakan bagian dari infrastruktur dasar yang termasuk dalam aset desa dan memiliki fungsi penting sebagai sarana penghubung antarwilayah. Keberadaan jalan desa yang memadai akan sangat membantu kelancaran mobilitas masyarakat serta distribusi hasil produksi, khususnya dalam sektor pertanian dan perdagangan. Selain itu, jalan desa juga mempermudah akses masyarakat terhadap berbagai layanan publik seperti pendidikan dan kesehatan. Oleh karena itu, pembangunan dan pemeliharaan jalan desa harus dilakukan secara berkesinambungan dengan memperhatikan kebutuhan masyarakat serta melibatkan partisipasi aktif warga. Dengan kondisi jalan yang baik, aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat dapat berjalan lebih efektif dan efisien.⁷⁴

5. Kekayaan Lain Milik Desa

Kekayaan lain milik desa mencakup berbagai jenis aset yang tidak termasuk dalam kategori tanah, bangunan, pasar, maupun jalan desa, namun tetap memiliki peran penting dalam mendukung jalannya pemerintahan desa. Aset tersebut dapat berupa kendaraan operasional, peralatan kerja,

⁷³ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

⁷⁴peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Keuangan Desa.

jaringan irigasi, serta berbagai aset bergerak dan tidak bergerak lainnya yang diperoleh secara sah. Keberadaan aset-aset ini sangat membantu dalam meningkatkan kualitas pelayanan publik serta mendukung pelaksanaan program pembangunan desa. Oleh karena itu, pengelolaannya harus dilakukan secara tertib administrasi, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga seluruh aset desa dapat dimanfaatkan secara maksimal dan berkelanjutan demi kepentingan masyarakat.⁷⁵

Pengelolaan aset desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024.

3. Prinsip Pengelolaan Aset Desa

Pengelolaan aset desa harus dilakukan berdasarkan prinsip:

1. Transparansi

Transparansi merupakan salah satu prinsip fundamental dalam penyelenggaraan pemerintahan yang menekankan pentingnya keterbukaan informasi kepada masyarakat, terutama yang berkaitan dengan pengelolaan kebijakan, keuangan, serta aset publik. Dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, prinsip ini menjadi sangat krusial karena memungkinkan masyarakat memahami secara jelas proses pengambilan keputusan serta penggunaan sumber daya desa. Keterbukaan tersebut tidak hanya sebatas penyampaian informasi, tetapi juga mencakup kemudahan akses bagi masyarakat dalam memperoleh data yang akurat dan relevan

⁷⁵ *Ibid*

sehingga mampu membangun kepercayaan publik terhadap pemerintah desa.⁷⁶

Di samping itu, transparansi berperan sebagai mekanisme kontrol sosial yang memberikan ruang bagi masyarakat untuk terlibat secara aktif dalam mengawasi jalannya pemerintahan. Dengan adanya keterbukaan, peluang terjadinya penyalahgunaan kewenangan, praktik korupsi, maupun tindakan tidak etis lainnya dapat ditekan. Pemerintah desa yang menerapkan transparansi cenderung lebih berhati-hati dalam menetapkan kebijakan, mengingat setiap keputusan yang diambil dapat diketahui dan dievaluasi oleh masyarakat.⁷⁷

Lebih lanjut, transparansi juga menjadi faktor pendorong terwujudnya tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*), karena setiap kebijakan dan tindakan pemerintah harus dapat dipertanggungjawabkan secara terbuka. Implementasi transparansi dapat dilakukan melalui penyampaian laporan keuangan desa secara terbuka, penggunaan media informasi publik, serta pemanfaatan teknologi digital. Oleh karena itu, transparansi tidak hanya menjadi kewajiban administratif, tetapi juga instrumen penting dalam meningkatkan mutu pelayanan publik.⁷⁸

⁷⁶ Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik

⁷⁷ Mardiasmo, *Akuntansi Sektor Publik*, Yogyakarta: Andi, 2018

⁷⁸ Sedarmayanti, *Good Governance*, Bandung: Mandar Maju, 2017

2. Akuntabilitas

Akuntabilitas merupakan kewajiban bagi setiap penyelenggara pemerintahan untuk mempertanggungjawabkan seluruh tindakan, kebijakan, dan keputusan yang diambil kepada pihak yang berwenang maupun kepada masyarakat. Dalam konteks pemerintahan desa, prinsip ini menuntut kesesuaian antara pelaksanaan kegiatan dengan peraturan perundang-undangan serta rencana kerja yang telah ditetapkan. Hal ini bertujuan agar penggunaan sumber daya desa dilakukan secara tepat sasaran dan sesuai dengan tujuan yang telah dirumuskan.⁷⁹

Selain itu, akuntabilitas erat kaitannya dengan adanya sistem pelaporan yang sistematis dan transparan, sehingga setiap kegiatan dapat dinilai dan dievaluasi secara objektif. Pemerintah desa dituntut untuk menyusun laporan pertanggungjawaban yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mampu menggambarkan capaian kinerja secara nyata. Dengan demikian, masyarakat dapat menilai sejauh mana pemerintah desa menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya secara optimal.⁸⁰

Lebih jauh, akuntabilitas juga menjadi dasar dalam membangun kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah. Ketika pemerintah desa mampu menunjukkan pertanggungjawaban yang baik, maka tingkat legitimasi terhadap kebijakan yang diambil akan semakin meningkat. Oleh karena itu, akuntabilitas tidak hanya dipahami sebagai kewajiban formal

⁷⁹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

⁸⁰ Mahmudi, *Manajemen Kinerja Sektor Publik*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2015

semata, tetapi juga sebagai upaya untuk memperkuat hubungan antara pemerintah dan masyarakat.⁸¹

3. Efisiensi

Efisiensi merupakan prinsip yang menitikberatkan pada pemanfaatan sumber daya secara optimal guna mencapai hasil yang maksimal. Dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, efisiensi mengandung makna bahwa setiap kegiatan harus dilaksanakan dengan penggunaan anggaran, waktu, dan tenaga yang tepat tanpa adanya pemborosan. Hal ini penting agar proses pembangunan desa dapat berlangsung secara berkelanjutan dan memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat.⁸²

Selain itu, efisiensi juga berkaitan dengan kemampuan pemerintah desa dalam merancang dan melaksanakan program secara tepat sasaran. Perencanaan yang matang akan menghasilkan penggunaan sumber daya yang lebih efektif sehingga tujuan pembangunan dapat dicapai dengan lebih cepat dan tepat. Dengan demikian, efisiensi tidak hanya berorientasi pada penghematan, tetapi juga pada peningkatan kualitas hasil yang dicapai.⁸³

Dalam praktiknya, prinsip efisiensi dapat diwujudkan melalui penyusunan anggaran yang proporsional, pemanfaatan teknologi informasi, serta peningkatan kapasitas aparatur desa. Dengan penerapan efisiensi yang baik, pemerintah desa dapat meminimalisir pemborosan dan memastikan

⁸¹ Bastian, Indra, *Akuntansi Sektor Publik di Indonesia*, Yogyakarta: BPFE, 2016

⁸² Halim, Abdul, *Akuntansi Keuangan Daerah*, Jakarta: Salemba Empat, 2014

⁸³ Widodo, Joko, *Good Governance*, Surabaya: Insan Cendekia, 2019

bahwa setiap anggaran yang digunakan memberikan manfaat yang nyata bagi masyarakat.⁸⁴

4. Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan prinsip yang menjamin bahwa setiap kebijakan dan tindakan pemerintah berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, prinsip ini sangat penting untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat serta mencegah terjadinya tindakan yang bersifat sewenang-wenang. Dengan adanya kepastian hukum, setiap pihak memiliki pedoman yang jelas dalam bertindak.¹⁰

Selain itu, kepastian hukum juga berperan dalam menciptakan stabilitas dalam proses pemerintahan dan pembangunan desa. Kebijakan yang didasarkan pada aturan yang jelas cenderung lebih mudah diterima oleh masyarakat karena memiliki legitimasi hukum yang kuat. Hal ini juga dapat mengurangi potensi konflik yang timbul akibat ketidakjelasan aturan atau perbedaan interpretasi.¹¹

Lebih lanjut, kepastian hukum memberikan jaminan atas pengakuan dan perlindungan terhadap hak serta kewajiban setiap individu maupun kelompok dalam masyarakat. Implementasinya dapat dilakukan melalui pembentukan peraturan desa, administrasi yang tertib, serta penegakan

⁸⁴ Nordiawan, Deddi, *Akuntansi Sektor Publik*, Jakarta: Salemba Empat, 2012.

hukum yang konsisten. Dengan demikian, kepastian hukum menjadi fondasi utama dalam menciptakan pemerintahan desa yang adil dan berkeadilan.⁸⁵

5. Kepentingan Masyarakat

Kepentingan masyarakat merupakan prinsip yang menempatkan kebutuhan dan kesejahteraan masyarakat sebagai prioritas utama dalam setiap kebijakan dan kegiatan pemerintah desa. Dalam hal ini, pemerintah desa harus mampu memahami dan mengidentifikasi kebutuhan masyarakat secara menyeluruh agar program yang dilaksanakan benar-benar memberikan manfaat yang nyata. Prinsip ini mencerminkan bahwa tujuan utama pemerintahan adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat.⁸⁶

Selain itu, prinsip kepentingan masyarakat juga menuntut adanya keterlibatan aktif masyarakat dalam proses pengambilan keputusan. Dengan adanya partisipasi masyarakat, pemerintah desa dapat memperoleh masukan yang lebih komprehensif sehingga kebijakan yang dihasilkan menjadi lebih tepat sasaran. Partisipasi tersebut juga meningkatkan rasa memiliki masyarakat terhadap program pembangunan sehingga pelaksanaannya menjadi lebih efektif.

Lebih jauh, orientasi pada kepentingan masyarakat juga menekankan pentingnya keadilan dalam distribusi hasil pembangunan. Pemerintah desa harus memastikan bahwa setiap kebijakan memberikan manfaat yang merata dan tidak hanya menguntungkan kelompok tertentu.

⁸⁵ Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Jakarta Ichtiar Baru, Thun 2013, hlm 30

Dengan demikian, prinsip kepentingan masyarakat menjadi landasan dalam mewujudkan pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan.

C. Pengaturan Hukum Tanah Desa

1. Pengertian Tanah Desa

Tanah desa merupakan salah satu bentuk kekayaan desa yang memiliki peranan strategis dalam mendukung pelaksanaan pemerintahan serta pembangunan di wilayah pedesaan. Secara konseptual, tanah desa dapat dimaknai sebagai tanah yang berada di bawah penguasaan desa dan dimanfaatkan untuk menunjang kegiatan pemerintahan, pembangunan, serta pemberdayaan masyarakat. Keberadaan tanah desa tidak hanya bernilai dari sisi ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial yang erat kaitannya dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat desa.⁸⁷

Dari sudut pandang hukum, tanah desa termasuk dalam kategori aset desa yang pengelolaannya diatur oleh berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya yang berkaitan dengan tata kelola pemerintahan desa dan pengelolaan kekayaan desa. Tanah desa dapat berbentuk tanah kas desa, tanah bengkok, tanah untuk penggembalaan, maupun jenis lainnya yang berpotensi menjadi sumber pendapatan desa. Oleh karena itu, pengelolaan tanah desa harus dilaksanakan secara tertib, transparan, dan akuntabel agar dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat.

⁸⁷ Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Lebih jauh, tanah desa memiliki fungsi yang sangat penting dalam mendukung kemandirian desa, terutama sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa (PADes). Pemanfaatan tanah desa dapat dilakukan melalui berbagai cara, seperti penyewaan, kerja sama pemanfaatan, maupun kegiatan produktif lainnya yang bernilai ekonomi. Namun demikian, setiap bentuk pemanfaatan tersebut harus tetap berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan konflik maupun penyalahgunaan kewenangan. Dengan demikian, tanah desa tidak hanya dipandang sebagai aset berwujud, tetapi juga sebagai sarana strategis dalam mewujudkan pembangunan desa yang berkelanjutan.⁸⁸

Jenis tanah desa antara lain:

1. Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan salah satu bentuk kekayaan desa yang berada di bawah pengelolaan pemerintah desa dan digunakan untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan di tingkat desa. Pada umumnya, tanah ini dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan desa melalui berbagai mekanisme, seperti penyewaan, kerja sama pemanfaatan, maupun pengelolaan secara langsung oleh pemerintah desa. Oleh sebab itu, tanah kas desa memiliki peranan yang cukup strategis dalam meningkatkan kapasitas keuangan desa.⁸⁹

⁸⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014

⁸⁹ Hanif Nurcholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Jakarta Erlangga, Tahun 2011, hlm 109

Selain berfungsi sebagai sumber pendapatan, tanah kas desa juga memiliki peran penting dalam menunjang berbagai program pembangunan dan kegiatan pemberdayaan masyarakat. Pemanfaatannya harus dilakukan secara optimal agar dapat memberikan keuntungan ekonomi bagi desa tanpa mengabaikan aspek sosial yang menyangkut kepentingan masyarakat. Dalam praktik pengelolaannya, prinsip transparansi, akuntabilitas, dan efisiensi harus senantiasa dijunjung tinggi.

Lebih lanjut, pengelolaan tanah kas desa harus diselenggarakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku guna menghindari potensi permasalahan di kemudian hari. Pemerintah desa berkewajiban untuk menjaga serta mengelola aset tersebut secara tertib administrasi dan memastikan bahwa pemanfaatannya tetap sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Dengan demikian, tanah kas desa menjadi salah satu faktor penting dalam mewujudkan kemandirian desa.⁹⁰

2. Tanah Bengkok

Tanah bengkok merupakan bagian dari tanah desa yang secara tradisional diberikan kepada perangkat desa sebagai bentuk imbalan atas pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. Tanah ini biasanya dimanfaatkan oleh perangkat desa untuk kegiatan pertanian atau usaha produktif lainnya sebagai tambahan penghasilan. Dengan demikian, tanah bengkok berfungsi sebagai bentuk penghargaan atas pengabdian aparatur desa.

⁹⁰ Widjaja, *Otonomi Desa*, Jakarta RajaGrafindo Persada, Tahun 2014, hlm 55

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang mengatur pemberian penghasilan tetap bagi kepala desa dan perangkat desa, fungsi tanah bengkok mengalami perubahan yang cukup signifikan. Tanah bengkok tidak lagi menjadi sumber utama penghasilan, melainkan hanya berperan sebagai tambahan yang pengelolaannya harus mengikuti prinsip-prinsip pengelolaan aset desa. Ketentuan ini dipertegas dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang telah mengalami perubahan melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024, yang mengharuskan seluruh aset desa, termasuk tanah bengkok, dikelola berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, serta kepastian nilai.

Secara yuridis, tanah bengkok tetap berstatus sebagai milik desa dan tidak dapat dialihkan menjadi hak milik individu dalam bentuk apa pun. Perangkat desa hanya diberikan hak untuk memanfaatkan (hak pakai) tanah tersebut selama masa jabatannya berlangsung. Dengan demikian, tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan, dihibahkan, diwariskan, maupun dijadikan jaminan utang. Apabila perangkat desa yang bersangkutan telah berhenti atau diberhentikan, maka hak pemanfaatan tersebut secara otomatis berakhir dan tanah harus dikembalikan kepada pemerintah desa untuk dikelola kembali sesuai ketentuan yang berlaku.

Dari perspektif teknis pengelolaan, penggunaan tanah bengkok wajib didokumentasikan dalam administrasi aset desa dan dicantumkan dalam daftar inventaris desa. Pemerintah desa juga harus menetapkan kebijakan

pemanfaatannya melalui mekanisme musyawarah desa, serta memastikan bahwa penggunaannya tidak bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah maupun kepentingan umum. Selain dimanfaatkan langsung oleh perangkat desa, tanah bengkok juga dapat dikelola melalui skema lain seperti penyewaan atau kerja sama pemanfaatan, dengan ketentuan bahwa hasilnya tetap menjadi bagian dari pendapatan desa.

Dalam hal pengawasan, Badan Permusyawaratan Desa (BPD) berperan sebagai lembaga yang melakukan kontrol terhadap pengelolaan tanah bengkok guna mencegah terjadinya penyimpangan atau penyalahgunaan kewenangan. Selain itu, pemerintah daerah juga memiliki peran dalam melakukan pembinaan dan evaluasi terhadap pengelolaan aset desa. Apabila ditemukan pelanggaran, seperti penggunaan tanah yang tidak sesuai ketentuan atau pengalihan tanpa izin, maka dapat dikenakan sanksi administratif dan bahkan berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Seiring dengan perkembangan sistem pemerintahan desa, pengelolaan tanah bengkok perlu disesuaikan dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama setelah adanya pengaturan mengenai penghasilan tetap bagi perangkat desa. Hal ini dimaksudkan agar pemanfaatannya tidak menimbulkan ketimpangan maupun penyalahgunaan kewenangan. Oleh

karena itu, pengelolaan tanah bengkok harus dilaksanakan secara transparan dan berlandaskan pada prinsip keadilan.⁹¹

Lebih jauh, meskipun dimanfaatkan oleh perangkat desa, tanah bengkok tetap merupakan milik desa sehingga hak kepemilikannya tidak dapat dialihkan kepada individu. Pemerintah desa memiliki kewenangan dalam mengatur penggunaannya agar tetap memberikan manfaat bagi penyelenggaraan pemerintahan desa. Dengan demikian, tanah bengkok harus dikelola secara bijak dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁹²

3. Tanah Penggembalaan

Tanah penggembalaan adalah tanah desa yang diperuntukkan bagi kegiatan penggembalaan ternak milik masyarakat. Tanah ini umumnya digunakan secara bersama oleh warga desa untuk memenuhi kebutuhan pakan ternak, sehingga memiliki fungsi sosial yang penting dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat, khususnya di bidang peternakan.

Selain memiliki fungsi ekonomi, tanah penggembalaan juga berperan dalam menjaga keseimbangan lingkungan serta keberlanjutan sumber daya alam di desa. Oleh karena itu, pemanfaatannya harus memperhatikan daya dukung lingkungan agar tidak terjadi kerusakan akibat penggunaan yang berlebihan. Pengaturan yang jelas serta pengawasan yang baik sangat diperlukan dalam pengelolaan tanah ini.⁹³

⁹¹ Taliziduhu Ndraha, *Kybernology Ilmu Pemerintahan Baru*, Jakarta Rineka Cipta, Tahun 2011.

⁹² Widjaja, *Otonomi Desa*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, Tahun 2014.

⁹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Sosiologi*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, Tahun 2012

Dalam aspek hukum, tanah penggembalaan termasuk dalam bagian dari aset desa yang wajib dikelola secara tertib dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pemerintah desa memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa pemanfaatannya dilakukan secara adil dan merata oleh masyarakat. Dengan demikian, tanah penggembalaan memiliki nilai ekonomi, sosial, sekaligus ekologis yang penting bagi kehidupan masyarakat desa.⁹⁴

Tanah Fasilitas Umum Desa merupakan tanah yang diperuntukkan bagi kepentingan umum masyarakat, seperti pembangunan jalan desa, lapangan, tempat ibadah, pasar desa, serta sarana sosial lainnya. Tanah ini berfungsi sebagai penunjang utama pelayanan publik dan berperan dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat desa secara keseluruhan.⁹⁵

Keberadaan tanah fasilitas umum memiliki arti penting dalam mendukung aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat desa. Oleh karena itu, pemanfaatannya harus diarahkan sepenuhnya untuk kepentingan umum dan tidak boleh digunakan untuk kepentingan pribadi atau kelompok tertentu. Pemerintah desa bertanggung jawab untuk menjaga dan memastikan bahwa tanah tersebut tetap berfungsi sesuai dengan peruntukannya.

Lebih lanjut, pengelolaan tanah fasilitas umum desa harus dilakukan secara terencana dengan menerapkan prinsip tata kelola pemerintahan yang baik, termasuk perencanaan yang matang dan pengawasan yang efektif. Hal

⁹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2015, hlm 122

⁹⁵ Hanif Nurcholis, *Pemerintahan Desa*, Jakarta: Erlangga, Tahun 2011, hlm 40

ini bertujuan agar fasilitas yang tersedia dapat dimanfaatkan secara optimal oleh masyarakat. Dengan demikian, tanah fasilitas umum desa menjadi salah satu unsur penting dalam mendukung pembangunan desa yang berkelanjutan

Dengan demikian, tanah bengkok memiliki posisi yang penting dalam penyelenggaraan pemerintahan desa, tidak hanya sebagai sumber tambahan pendapatan bagi perangkat desa, tetapi juga sebagai bagian dari aset desa yang pengelolaannya harus dilakukan secara profesional, terbuka, dan bertanggung jawab. Pengelolaan yang tepat akan menjamin bahwa tanah bengkok dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk menunjang jalannya pemerintahan desa sekaligus meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

4. Tanah Titisara

Tanah titisara merupakan salah satu bentuk tanah yang dikenal dalam praktik hukum adat serta penyelenggaraan pemerintahan desa di Indonesia. Pada dasarnya, tanah titisara dapat dipahami sebagai tanah yang dimiliki oleh desa yang diperoleh melalui berbagai mekanisme tertentu, kemudian dimanfaatkan untuk menunjang pendapatan desa. Pemanfaatannya dapat dilakukan melalui sistem sewa, bagi hasil, maupun bentuk kerja sama lainnya yang memberikan nilai ekonomi bagi desa. Dalam praktiknya, tanah ini kerap disamakan dengan tanah kas desa, walaupun di beberapa daerah istilah “titisara” memiliki karakteristik tersendiri yang dipengaruhi oleh hukum adat setempat.

Dalam pelaksanaannya, tanah titisara memiliki peranan yang cukup strategis, khususnya dalam meningkatkan Pendapatan Asli Desa (PADes). Pemerintah desa sebagai pengelola memiliki kewenangan untuk mengatur pemanfaatannya dengan tetap berpedoman pada prinsip transparansi, akuntabilitas, dan kepentingan umum masyarakat desa. Pengelolaan tersebut biasanya dilakukan melalui kebijakan desa, seperti penyewaan kepada warga atau bentuk kerja sama pemanfaatan lainnya yang sah.

Ditinjau dari aspek historis, istilah tanah titisara banyak dijumpai di wilayah Pulau Jawa dan memiliki keterkaitan dengan sistem pengelolaan tanah desa sejak masa pemerintahan tradisional hingga era kolonial. Tanah ini tidak bersifat kepemilikan individual, melainkan merupakan aset bersama milik desa yang digunakan untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan desa serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Meskipun istilah tanah titisara tidak disebutkan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini, keberadaannya secara substansial tercakup dalam pengaturan mengenai aset desa dan tanah kas desa. Beberapa ketentuan hukum yang relevan antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa Memberikan kewenangan kepada desa untuk mengelola aset yang dimilikinya, termasuk tanah, guna menunjang kesejahteraan masyarakat serta meningkatkan pendapatan desa.⁹⁶

⁹⁶ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Desa (jo. PP No. 47 Tahun 2015) Mengatur bahwa aset desa berupa tanah harus dikelola secara tertib, transparan, dan dimanfaatkan untuk kepentingan desa.⁹⁷
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa Menegaskan bahwa tanah desa merupakan bagian dari aset desa yang wajib didata, dikelola, dan dimanfaatkan secara optimal, termasuk tanah yang dalam praktik adat dikenal sebagai tanah titisara.
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Menjadi landasan utama dalam hukum agraria nasional yang mengakui keberadaan hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.⁹⁸

dapat ditegaskan bahwa tanah titisara merupakan salah satu bentuk aset desa yang memiliki peranan penting, baik dari segi ekonomi maupun sosial, dalam menunjang jalannya pemerintahan desa serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Walaupun tidak diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, eksistensinya tetap mendapatkan pengakuan melalui ketentuan yang mengatur tentang aset desa dan hukum agraria nasional. Dengan demikian, pengelolaan tanah titisara harus dilaksanakan

⁹⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Desa jo. PP No. 47 Tahun 2015

⁹⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

secara tertib, transparan, dan akuntabel agar pemanfaatannya dapat berjalan secara optimal serta tetap sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

2. Status Hukum Tanah Desa

Status hukum tanah desa pada prinsipnya merupakan bagian dari sistem hukum agraria nasional yang berlandaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta berbagai peraturan pelaksanaannya. Tanah desa, termasuk tanah kas desa, secara hukum dikategorikan sebagai aset milik desa yang penguasaannya berada di tangan pemerintah desa dan pemanfaatannya diarahkan untuk kepentingan masyarakat secara luas. Dalam konteks ini, pemerintah desa berperan sebagai pihak yang mengelola, bukan sebagai pemilik dalam pengertian hak privat, sehingga pengelolaannya wajib berpedoman pada prinsip-prinsip hukum publik seperti transparansi, akuntabilitas, dan orientasi pada kepentingan umum. Dengan demikian, status hukum tanah desa memiliki ciri khas tersendiri yang membedakannya dari tanah hak milik individu, karena mengandung fungsi sosial yang kuat serta berada di bawah pengawasan pemerintah daerah dan pemerintah pusat.⁹⁹

Lebih lanjut, ketentuan mengenai status hukum tanah desa juga diatur secara lebih rinci dalam berbagai peraturan, seperti Undang-Undang Desa dan regulasi menteri yang mengatur pengelolaan aset desa. Tanah desa tidak dapat dialihkan melalui jual beli secara bebas, melainkan hanya dapat dimanfaatkan melalui mekanisme tertentu, seperti sewa, kerja sama pemanfaatan, maupun tukar-menukar

⁹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta Djambatan, 2008, hlm 271.

(ruislag) dengan persyaratan yang ketat serta memerlukan persetujuan dari pihak yang berwenang. Pengaturan ini dimaksudkan untuk menjaga keberadaan tanah desa agar tetap berfungsi sebagai sumber kesejahteraan masyarakat sekaligus mencegah terjadinya penyalahgunaan. Oleh karena itu, status hukum tanah desa tidak hanya berkedudukan sebagai objek dalam hukum agraria, tetapi juga berperan sebagai sarana dalam mendukung pembangunan dan pemberdayaan masyarakat desa secara berkesinambungan.¹⁰⁰

Dengan demikian, pengaturan terhadap tanah desa menunjukkan adanya perlindungan hukum yang bersifat preventif sekaligus represif dalam pengelolaannya. Pemerintah berupaya memastikan bahwa setiap pemanfaatan tanah desa dilakukan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini penting agar tanah desa tetap memberikan manfaat optimal bagi kepentingan masyarakat serta mendukung keberlanjutan pembangunan di tingkat desa.

D. Pengaturan Hukum Lahan Sawah Dilindungi (LSD)

Lahan Sawah Dilindungi (LSD) adalah kawasan pertanian berupa sawah yang secara resmi ditetapkan oleh pemerintah untuk tetap dipertahankan keberadaannya, dengan tujuan menjamin ketersediaan lahan bagi produksi pangan yang berkelanjutan. Penetapan LSD merupakan bagian dari kebijakan nasional yang diarahkan untuk mencegah terjadinya alih fungsi lahan pertanian secara tidak terkendali, sehingga perannya dalam menunjang ketahanan pangan tetap terjaga.

¹⁰⁰ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa* dan *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa* sebagaimana telah diubah dengan *Permendagri Nomor 3 Tahun 2024*.

Dalam proses penetapannya, LSD ditentukan melalui kegiatan pemetaan serta sinkronisasi data yang melibatkan berbagai kementerian dan lembaga terkait, serta diselaraskan dengan rencana tata ruang wilayah. Pada prinsipnya, lahan yang telah ditetapkan sebagai LSD tidak dapat dialihfungsikan, kecuali untuk kepentingan umum tertentu yang bersifat strategis dan telah memenuhi ketentuan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Keberadaan LSD juga menunjukkan komitmen pemerintah dalam menjaga keseimbangan antara pembangunan dan kelestarian sektor pertanian, terutama dalam menghadapi tekanan terhadap lahan akibat pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi yang semakin pesat.

Lahan Sawah Dilindungi (LSD) merupakan salah satu kebijakan yang dirancang oleh pemerintah untuk mempertahankan keberadaan lahan sawah agar tidak beralih fungsi menjadi penggunaan non-pertanian. Secara konseptual, LSD dapat dipahami sebagai lahan sawah yang secara khusus ditetapkan dan dijaga keberlangsungannya oleh negara dalam rangka mendukung ketahanan pangan nasional, terutama guna menjamin ketersediaan produksi beras sebagai bahan pangan utama masyarakat Indonesia. Kebijakan ini lahir sebagai respons atas meningkatnya alih fungsi lahan pertanian yang berpotensi mengganggu keberlanjutan sistem ketahanan pangan.¹⁰¹

Pada dasarnya, Lahan Sawah Dilindungi (LSD) tidak boleh dialihfungsikan secara bebas karena memiliki fungsi penting dalam menjaga ketahanan pangan nasional. Namun demikian, terdapat pengecualian terbatas yang memungkinkan alih

¹⁰¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Kebijakan Lahan Sawah Dilindungi dalam Mendukung Ketahanan Pangan Nasional*, Jakarta ATR/BPN, 2020.

fungsi LSD untuk kepentingan umum yang bersifat strategis, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019.¹⁰²

Alih fungsi tersebut antara lain dapat dilakukan untuk pembangunan infrastruktur transportasi seperti jalan tol, jalan nasional, dan rel kereta api yang bertujuan meningkatkan konektivitas antar wilayah. Selain itu, pembangunan infrastruktur sumber daya air seperti bendungan, waduk, dan jaringan irigasi juga diperbolehkan karena mendukung keberlanjutan sektor pertanian. Di bidang energi, pembangunan pembangkit listrik dan jaringan distribusi energi nasional termasuk dalam kegiatan yang diperbolehkan. Begitu pula dengan pembangunan fasilitas umum strategis seperti bandara, pelabuhan, dan sistem transportasi massal.

Dalam kondisi tertentu, kawasan industri juga dapat menjadi alasan alih fungsi LSD, tetapi hanya jika termasuk dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) atau memiliki kepentingan strategis nasional. Artinya, tidak semua kegiatan industri diperbolehkan, melainkan hanya yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat dan memberikan dampak besar bagi perekonomian nasional. Selain itu, kepentingan pertahanan dan keamanan negara juga dapat menjadi dasar yang sah untuk melakukan alih fungsi LSD. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa meskipun terdapat fleksibilitas, penggunaannya tetap dibatasi secara ketat oleh hukum.

Alih fungsi LSD hanya dapat dilakukan apabila memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yaitu :

¹⁰² Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019.

1. Alih fungsi LSD hanya dapat dilakukan apabila memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.¹⁰³
2. wajib dilakukan kajian dampak lingkungan dan sosial, seperti Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), guna memastikan bahwa perubahan fungsi lahan tidak merusak lingkungan atau merugikan masyarakat.¹⁰⁴
3. pihak yang melakukan alih fungsi harus menyediakan lahan pengganti dengan kualitas yang sama atau lebih baik sebagai bentuk perlindungan terhadap lahan pertanian. Kelima, perubahan tersebut tidak boleh mengganggu ketahanan pangan nasional yang menjadi tujuan utama dari kebijakan LSD.
4. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) diperlukan agar tidak terjadi benturan dalam pemanfaatan ruang. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa perubahan fungsi lahan tetap mengikuti rencana pembangunan wilayah yang telah ditetapkan serta tidak mengganggu peruntukan ruang yang sudah ada.¹⁰⁵

Tidak mengganggu ketahanan pangan nasional yang menjadi tujuan utama dari penetapan LSD oleh karena itu, setiap perubahan fungsi lahan harus memperhatikan dampaknya terhadap produksi pangan agar tidak

¹⁰³ Peraturan Presiden Nomor 59 Tahun 2019.

¹⁰⁴ Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009.

¹⁰⁵ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.

mengurangi kemampuan negara dalam memenuhi kebutuhan pangan masyarakat.

Dengan demikian, perubahan fungsi Lahan Sawah Dilindungi (LSD) hanya dapat dilakukan jika semua persyaratan yang berlaku telah dipenuhi, sehingga tetap memberikan kepastian hukum, melindungi lingkungan, dan tidak mengganggu ketahanan pangan nasional.

Di sisi lain, terdapat larangan yang jelas terhadap alih fungsi Lahan Sawah Dilindungi (LSD) untuk kepentingan yang tidak bersifat strategis. Penggunaan lahan untuk perumahan komersial pada umumnya tidak diperbolehkan karena lebih mengutamakan keuntungan ekonomi. Hal yang sama juga berlaku untuk pembangunan kawasan usaha seperti pusat perbelanjaan, ruko, dan bangunan komersial lainnya yang tidak diizinkan.

Dalam bidang industri, hanya industri yang memiliki nilai strategis yang dapat dipertimbangkan. Sementara itu, industri biasa atau yang tidak bersifat strategis tidak diperkenankan berdiri di atas lahan LSD karena berpotensi mengurangi luas lahan pertanian. Selain itu, alih fungsi yang dilakukan secara perorangan tanpa izin resmi merupakan pelanggaran hukum. Perubahan penggunaan lahan menjadi kebun atau bentuk lain tanpa dasar hukum yang jelas juga tidak diperbolehkan.

E. Pengaturan Hukum Ruislag (Tukar-Menukar Tanah Desa)

1. Pengertian Ruislag

Ruislag atau tukar-menukar tanah merupakan suatu bentuk perbuatan hukum di bidang pertanahan yang dilakukan dengan cara saling menukar hak

atas tanah antara dua pihak atau lebih, baik antara pemerintah dengan pihak lain maupun antar subjek hukum lainnya, dengan memperhatikan kesetaraan nilai dari objek yang dipertukarkan. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, ruislag umumnya diterapkan terhadap tanah milik negara atau aset pemerintah, termasuk tanah desa, yang bertujuan untuk menunjang kepentingan umum atau mengoptimalkan pemanfaatan aset. Secara konseptual, ruislag tidak sekadar dipahami sebagai pertukaran fisik tanah, melainkan juga sebagai mekanisme hukum yang harus menjunjung tinggi asas keadilan, keseimbangan nilai, dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.¹⁰⁶

Dalam pelaksanaannya, ruislag harus memenuhi berbagai persyaratan, baik yang bersifat administratif maupun substantif. Proses ini biasanya melibatkan penilaian (appraisal) guna memastikan bahwa tanah yang dipertukarkan memiliki nilai yang sepadan, serta memerlukan persetujuan dari pejabat berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Khusus terkait tanah desa, pelaksanaan ruislag harus memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dan tetap memperhatikan kepentingan masyarakat desa agar tidak merugikan aset desa. Di samping itu, kegiatan tukar-menukar tersebut wajib dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis yang sah secara hukum sebagai bentuk jaminan perlindungan hukum bagi para pihak.

Selanjutnya, ruislag pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan tanah, terutama dalam mendukung

¹⁰⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta Djambatan, 2008, hlm 312.

pembangunan infrastruktur, pelayanan publik, serta pengembangan wilayah. Meskipun demikian, pelaksanaannya harus dilakukan secara transparan dan akuntabel guna mencegah terjadinya penyimpangan, seperti praktik korupsi atau pengalihan aset yang merugikan negara maupun desa. Oleh karena itu, ruislag tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum perdata, tetapi juga memiliki dimensi hukum publik yang kuat karena berhubungan langsung dengan pengelolaan aset serta kepentingan masyarakat secara luas.¹⁰⁷ Dalam praktiknya, ruislag sering dilakukan untuk:

1. Pembangunan Fasilitas Umum

Pembangunan fasilitas umum merupakan salah satu bentuk pemanfaatan tanah desa yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat. Fasilitas tersebut dapat berupa jalan desa, jembatan, sarana pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat ibadah, hingga sarana penyediaan air bersih yang memiliki peran penting dalam menunjang aktivitas sehari-hari masyarakat desa. Dalam hal ini, tanah desa memiliki fungsi strategis sebagai ruang bagi pelaksanaan pembangunan, sehingga pengelolaannya harus dilakukan secara efektif dan selaras dengan perencanaan pembangunan desa.

Selain itu, pemanfaatan tanah desa untuk pembangunan fasilitas umum harus berlandaskan pada prinsip kepentingan umum, transparansi, dan akuntabilitas. Setiap kebijakan yang diambil oleh pemerintah desa perlu melalui proses musyawarah desa serta memperoleh persetujuan dari pihak yang berwenang agar tidak menimbulkan konflik maupun kerugian bagi

¹⁰⁷ rip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta Kencana, 2012 hlm, 198.

masyarakat. Oleh karena itu, pembangunan fasilitas umum tidak hanya berfokus pada penyediaan infrastruktur, tetapi juga harus menjamin aspek keadilan serta keberlanjutan dalam pengelolaan aset desa.

2. Kepentingan Strategis Desa

Kepentingan strategis desa berkaitan dengan upaya pemanfaatan tanah desa guna menunjang pembangunan jangka panjang serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Tanah desa dapat dimanfaatkan untuk kegiatan produktif, seperti pengembangan badan usaha milik desa (BUMDes), kawasan pariwisata, pertanian modern, maupun sektor ekonomi lainnya yang berpotensi meningkatkan pendapatan asli desa. Dalam perspektif ini, tanah desa tidak hanya diposisikan sebagai aset yang bersifat pasif, tetapi juga sebagai sumber daya ekonomi yang memiliki nilai strategis bagi kemajuan desa.¹⁰⁸

Lebih lanjut, pengelolaan tanah desa untuk kepentingan strategis harus dilakukan secara terencana dan berkelanjutan dengan memperhatikan potensi lokal serta kebutuhan masyarakat. Pemerintah desa dituntut untuk merumuskan kebijakan yang sejalan dengan rencana pembangunan desa serta tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, pemanfaatan tanah desa harus mampu menciptakan keseimbangan antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan demi menjamin keberlangsungan pembangunan desa.⁴

¹⁰⁸ Hanif Nurcholis, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Jakarta Erlangga, 2011, hlm 145.

3. Penataan Wilayah

Penataan wilayah desa merupakan suatu proses pengaturan pemanfaatan ruang yang bertujuan untuk mewujudkan tata ruang desa yang tertib, terarah, dan efisien. Dalam hal ini, tanah desa memegang peranan penting sebagai bagian dari struktur ruang yang perlu diatur penggunaannya, baik untuk keperluan permukiman, pertanian, fasilitas umum, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Penataan wilayah yang baik akan membantu mencegah terjadinya konflik pemanfaatan lahan serta menciptakan lingkungan yang nyaman dan produktif bagi masyarakat desa.¹⁰⁹

Selanjutnya, penataan wilayah desa harus dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip keberlanjutan dan keseimbangan lingkungan. Pemerintah desa perlu mempertimbangkan aspek ekologi, sosial, dan ekonomi dalam setiap kebijakan tata ruang agar tidak menimbulkan dampak negatif di masa yang akan datang. Selain itu, penataan wilayah desa juga harus mengacu pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah guna menciptakan keselarasan antara kebijakan desa dengan kebijakan pembangunan yang lebih luas. Oleh karena itu, penataan wilayah desa menjadi salah satu instrumen penting dalam mewujudkan pembangunan yang terencana dan berkelanjutan.

¹⁰⁹ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*.

2. Dasar Hukum Ruislag Aset Desa

Dasar hukum ruislag (tukar-menukar) aset desa di Indonesia pada dasarnya bersumber dari berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai desa dan pengelolaan aset desa. Salah satu pijakan utamanya adalah Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang menegaskan bahwa pengelolaan aset desa harus dilakukan secara tertib, transparan, dan bertanggung jawab demi sebesar-besarnya kepentingan masyarakat desa. Dalam kerangka tersebut, ruislag dipandang sebagai salah satu bentuk pemanfaatan atau pemindahtanganan aset desa yang diperbolehkan, selama dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Selanjutnya, pengaturan yang lebih teknis terkait ruislag aset desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Peraturan ini menegaskan bahwa tukar-menukar aset desa hanya dapat dilakukan untuk kepentingan umum dengan dasar alasan yang jelas serta melalui pertimbangan yang matang. Proses pelaksanaannya juga harus melewati tahapan administratif, seperti penilaian nilai aset yang akan dipertukarkan, serta memperoleh persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD) dan pihak-pihak yang berwenang. Dengan demikian, pelaksanaan ruislag harus mengikuti prosedur hukum yang ketat dan tidak dapat dilakukan secara bebas.

Lebih lanjut, ketentuan mengenai ruislag aset desa mengalami penyempurnaan melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024

sebagai perubahan atas Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Regulasi ini menegaskan bahwa setiap bentuk pemindahtanganan aset desa, termasuk tukar-menukar, wajib mengutamakan kepentingan desa, tidak merugikan masyarakat, serta harus mendapatkan izin dari pemerintah daerah. Penegasan ini bertujuan untuk memperkuat pengawasan serta mencegah potensi penyalahgunaan aset desa. Oleh karena itu, dasar hukum ruislag aset desa tidak hanya bersifat sebagai pedoman normatif, tetapi juga berfungsi sebagai sarana pengendalian agar pengelolaan aset desa berjalan secara akuntabel dan berkelanjutan.

3. Prosedur Pelaksanaan Ruislag

Pelaksanaan ruislag (tukar-menukar) aset desa pada umumnya diawali dengan tahap perencanaan yang disusun oleh pemerintah desa dengan mempertimbangkan kebutuhan serta kepentingan masyarakat. Perencanaan tersebut harus dirumuskan secara cermat dan dituangkan dalam dokumen resmi agar memiliki landasan yang jelas. Selanjutnya, rencana tersebut dibahas dalam forum musyawarah desa sebagai wadah partisipasi masyarakat untuk mencapai kesepakatan bersama. Hasil musyawarah ini kemudian menjadi dasar dalam memperoleh persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD) sebagai bentuk pengawasan dan legitimasi terhadap kebijakan yang akan dilaksanakan oleh pemerintah desa.

Tahap selanjutnya adalah penilaian aset, yang bertujuan untuk memastikan bahwa aset atau tanah yang akan dipertukarkan memiliki nilai yang setara, biasanya melalui pihak penilai independen. Setelah itu,

pelaksanaan ruislag harus mendapatkan izin dari kepala daerah sebagai bentuk pengawasan administratif dan jaminan kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan. Tahapan akhir adalah pelaksanaan tukar-menukar, yakni realisasi pertukaran aset yang dituangkan dalam perjanjian tertulis yang sah secara hukum. Keseluruhan proses tersebut harus dilaksanakan secara transparan, akuntabel, serta tidak merugikan kepentingan desa dan masyarakat, sehingga tujuan pengelolaan aset desa dapat tercapai secara maksimal.

4. Permasalahan dalam Ruislag Tanah Desa

Permasalahan dalam pelaksanaan ruislag (tukar-menukar) tanah desa pada umumnya berkaitan dengan terbatasnya pemahaman terhadap prinsip-prinsip hukum agraria. Dalam praktiknya, masih terdapat aparatur desa yang belum sepenuhnya memahami prosedur pengelolaan dan pemindahtanganan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga berpotensi menimbulkan kesalahan administratif maupun prosedural. Kondisi ini dapat berakibat pada munculnya sengketa hukum serta ketidakpastian status atas tanah yang dipertukarkan. Oleh karena itu, penguasaan yang memadai terhadap hukum agraria menjadi hal yang sangat penting dalam setiap proses pengelolaan tanah desa.¹¹⁰

Selain itu, persoalan lain yang kerap muncul adalah ketidakseimbangan nilai dalam proses tukar-menukar tanah. Dalam beberapa kasus, tanah yang dipertukarkan tidak memiliki nilai yang setara, baik dari segi ekonomi maupun

¹¹⁰ Abdul Jabar, *Pengantar Hukum Agraria di Indonesia*, Jember Pena Salsabila, 2020, hlm 45.

nilai strategisnya. Hal ini dapat terjadi akibat kurangnya kajian yang komprehensif atau tidak dilibatkannya penilai profesional dalam menentukan nilai aset. Dampaknya, desa berpotensi mengalami kerugian, baik secara finansial maupun dalam pemanfaatan jangka panjang. Oleh karena itu, prinsip keadilan dan keseimbangan nilai harus menjadi perhatian utama dalam setiap pelaksanaan ruislag.¹¹¹

Di sisi lain, lemahnya pengawasan serta kurangnya transparansi juga menjadi faktor yang memicu timbulnya permasalahan dalam ruislag tanah desa. Pengelolaan yang tidak terbuka dapat membuka peluang terjadinya penyimpangan, seperti penyalahgunaan kewenangan atau pengalihan aset untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tertentu. Dalam perspektif hukum agraria, pengelolaan tanah seharusnya dilakukan secara akuntabel dan berorientasi pada kepentingan masyarakat luas. Oleh karena itu, diperlukan sistem pengawasan yang efektif serta keterlibatan masyarakat agar pelaksanaan ruislag berjalan sesuai dengan prinsip keadilan dan tujuan hukum yang diharapkan.¹¹² dapat ditegaskan secara kritis bahwa berbagai permasalahan dalam pelaksanaan ruislag tanah desa tidak semata-mata disebabkan oleh kelemahan regulasi, melainkan lebih pada aspek implementasi yang belum berjalan secara optimal di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kapasitas aparatur desa, penguatan mekanisme pengawasan, serta komitmen yang konsisten terhadap prinsip transparansi dan akuntabilitas, sehingga ruislag

¹¹¹ Dwi Hastuti, *Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*, Depok Pustaka Radja, 2020, hlm 88.

¹¹² Riza Zulfikar dkk., *Hukum Agraria*, CV Queen Pustaka Nusantara, 2025, hlm 102.

benar-benar dapat berfungsi sebagai instrumen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa, bukan justru menimbulkan persoalan baru.¹¹³

Permasalahan dalam pelaksanaan ruislag (tukar-menukar) tanah desa pada umumnya berkaitan dengan terbatasnya pemahaman terhadap prinsip-prinsip hukum agraria. Dalam praktiknya, masih terdapat aparat desa yang belum sepenuhnya memahami prosedur pengelolaan dan pemindahtanganan tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga berpotensi menimbulkan kesalahan administratif maupun prosedural. Kondisi ini dapat berakibat pada munculnya sengketa hukum serta ketidakpastian status atas tanah yang dipertukarkan. Oleh karena itu, penguasaan yang memadai terhadap hukum agraria menjadi hal yang sangat penting dalam setiap proses pengelolaan tanah desa.¹¹⁴

Selain itu, persoalan lain yang kerap muncul adalah ketidakseimbangan nilai dalam proses tukar-menukar tanah. Dalam beberapa kasus, tanah yang dipertukarkan tidak memiliki nilai yang setara, baik dari segi ekonomi maupun nilai strategisnya. Hal ini dapat terjadi akibat kurangnya kajian yang komprehensif atau tidak dilibatkannya penilai profesional dalam menentukan nilai aset. Dampaknya, desa berpotensi mengalami kerugian, baik secara finansial maupun dalam pemanfaatan jangka panjang. Oleh karena itu, prinsip

¹¹³ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta Kompas, 2009, hlm 67

¹¹⁴ Abdul Jabar, *Pengantar Hukum Agraria di Indonesia*, Jember Pena Salsabila, Tahun 2020, hlm 45.

keadilan dan keseimbangan nilai harus menjadi perhatian utama dalam setiap pelaksanaan ruislag.¹¹⁵

Di sisi lain, lemahnya pengawasan serta kurangnya transparansi juga menjadi faktor yang memicu timbulnya permasalahan dalam ruislag tanah desa. Pengelolaan yang tidak terbuka dapat membuka peluang terjadinya penyimpangan, seperti penyalahgunaan kewenangan atau pengalihan aset untuk kepentingan pribadi maupun kelompok tertentu. Dalam perspektif hukum agraria, pengelolaan tanah seharusnya dilakukan secara akuntabel dan berorientasi pada kepentingan masyarakat luas. Oleh karena itu, diperlukan sistem pengawasan yang efektif serta keterlibatan masyarakat agar pelaksanaan ruislag berjalan sesuai dengan prinsip keadilan dan tujuan hukum yang diharapkan.¹¹⁶ dapat ditegaskan secara kritis bahwa berbagai permasalahan dalam pelaksanaan ruislag tanah desa tidak semata-mata disebabkan oleh kelemahan regulasi, melainkan lebih pada aspek implementasi yang belum berjalan secara optimal di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kapasitas aparatur desa, penguatan mekanisme pengawasan, serta komitmen yang konsisten terhadap prinsip transparansi dan akuntabilitas, sehingga ruislag benar-benar dapat berfungsi sebagai instrumen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa, bukan justru menimbulkan persoalan baru.¹¹⁷

¹¹⁵ Dwi Hastuti, *Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*, Depok Pustaka Radja, 2021, hlm 88.

¹¹⁶ Riza Zulfikar dkk., *Hukum Agraria*, (CV Queen Pustaka Nusantara, 2025), hlm 102.

¹¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm 67

BAB III

PELAKSANAAN RUISLAG TANAH BENGKOK DI KAWASAN LSD

DAN AKIBAT HUKUMNYA

A. Pelaksanaan Ruislag Tanah Bengkok di Kawasan LSD

1. Gambaran Umum Objek Penelitian

Kabupaten Majalengka merupakan salah satu wilayah di Provinsi Jawa Barat yang memiliki karakteristik sebagai daerah agraris dengan dominasi sektor pertanian, khususnya persawahan, yang berperan penting dalam menopang ketahanan pangan daerah. Selain sektor pertanian, Majalengka juga menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan di bidang industri, perdagangan, serta pembangunan infrastruktur. Perkembangan tersebut semakin meningkat sejak hadirnya kawasan industri baru dan infrastruktur strategis seperti Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan lahan untuk kepentingan pembangunan industri maupun sarana pendukung lainnya.

Namun demikian, meningkatnya kebutuhan terhadap lahan untuk pembangunan sering kali menimbulkan benturan dengan kebijakan perlindungan lahan pertanian, terutama terhadap sawah produktif yang telah ditetapkan sebagai Lahan Sawah Dilindungi (LSD). LSD merupakan lahan baku sawah yang secara resmi ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai kawasan yang wajib dipertahankan keberadaannya guna menjaga keberlangsungan produksi pangan

nasional. Oleh sebab itu, setiap bidang tanah yang telah masuk dalam kategori LSD tidak dapat dialihkan fungsinya secara bebas tanpa melalui prosedur hukum dan persyaratan administratif yang ketat.¹¹⁸

Salah satu permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini adalah pelaksanaan ruislag tanah bengkok desa yang berada dalam kawasan LSD di Kabupaten Majalengka yang melibatkan pemerintah desa dengan pihak swasta, yaitu PT Embee Textile Majalengka. Perusahaan tersebut merupakan salah satu industri tekstil yang berkembang di wilayah Majalengka dan membutuhkan tambahan lahan untuk mendukung perluasan kegiatan usahanya. Dalam pelaksanaannya, kebutuhan perluasan lahan tersebut berkaitan langsung dengan bidang tanah desa yang berstatus sebagai tanah bengkok sekaligus berada dalam kawasan Lahan Sawah Dilindungi.

Tanah bengkok sendiri merupakan bagian dari tanah kas desa yang pemanfaatannya diberikan sebagai bentuk tunjangan jabatan kepada kepala desa maupun perangkat desa selama mereka masih menjalankan tugas pemerintahan. Meskipun dikelola oleh pejabat desa, secara hukum kepemilikan tanah bengkok tetap berada pada pemerintah desa sehingga tidak dapat dialihkan menjadi hak milik pribadi maupun diperjualbelikan secara bebas kepada pihak lain. Pemindahtanganannya hanya dapat dilakukan melalui mekanisme yang dibenarkan oleh hukum, salah satunya melalui sistem tukar-menukar (ruislag)

¹¹⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Informasi Lahan Sawah Dilindungi (LSD)*, Jakarta ATR/BPN, 2024, hlm 7.

dengan syarat adanya tanah pengganti yang memiliki nilai, luas, dan manfaat yang setara atau bahkan lebih baik.¹¹⁹

Permasalahan ini menjadi penting untuk dikaji karena berkaitan langsung dengan perlindungan aset desa, keabsahan alih fungsi lahan pertanian yang memperoleh perlindungan khusus dari negara, serta tanggung jawab hukum dari para pihak yang terlibat dalam proses ruislag tersebut. Selain itu, pelaksanaan ruislag terhadap tanah yang berada di kawasan LSD memiliki prosedur yang lebih rumit dibandingkan tukar-menukar tanah desa pada umumnya, karena harus disertai dengan penyediaan tanah pengganti dan persetujuan berlapis dari pemerintah daerah hingga pemerintah pusat.¹²⁰

2. Status Hukum Tanah Bengkok Yang Berada Dikawasan LSD

Tanah bengkok merupakan bagian dari tanah kas desa yang termasuk sebagai aset desa dan digunakan sebagai tunjangan jabatan bagi Kepala Desa maupun perangkat desa selama menjalankan tugas pemerintahan. Meskipun hasil pengelolaannya dapat dinikmati oleh perangkat desa, status kepemilikan tanah tersebut tetap berada pada pemerintah desa dan tidak dapat dialihkan menjadi milik pribadi.

Berdasarkan Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, tanah kas desa termasuk dalam aset desa yang wajib dikelola untuk kepentingan masyarakat dan penyelenggaraan pemerintahan desa. Oleh karena itu, tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan secara bebas kepada pihak lain,

¹¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta Djambatan, 2008, hlm 271

¹²⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 32.

melainkan hanya dapat dipindahtangankan melalui mekanisme yang sah seperti tukar-menukar (ruislag) dengan persyaratan tertentu.¹²¹

Dalam penelitian ini, tanah bengkok yang menjadi objek ruislag berada pada kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Status ini menyebabkan tanah tersebut memperoleh perlindungan tambahan dari negara karena termasuk lahan pertanian yang harus dipertahankan untuk menjaga ketahanan pangan nasional. Oleh sebab itu, setiap alih fungsi tanah wajib memperoleh izin resmi dari pemerintah dan harus disertai penyediaan tanah pengganti yang setara atau lebih baik.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa, ruislag dilakukan karena lokasi tanah bengkok tersebut dibutuhkan untuk perluasan kawasan industri oleh PT Embee Textile. Namun, prosesnya tidak dapat dilakukan melalui jual beli biasa karena akan bertentangan dengan aturan pengelolaan aset desa. Oleh karena itu, dipilih mekanisme tukar-menukar agar status hukum tanah tetap sah dan kepentingan desa tetap terlindungi.¹²²

Dengan demikian, tanah bengkok yang berada pada kawasan LSD memiliki dua bentuk perlindungan hukum, yaitu sebagai aset desa dan sebagai lahan sawah dilindungi negara. Hal ini menyebabkan proses pemindahtangannya harus dilakukan secara hati-hati, sesuai prosedur hukum, dan tetap menjamin tidak adanya kerugian bagi desa maupun masyarakat.

¹²¹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 76 ayat 1

¹²² Hasil wawancara dengan Kepala Desa di Kabupaten Majalengka, tanggal 14 April 2026.

3. Proses Pelaksanaan Ruislag

Pelaksanaan ruislag tanah bengkok yang berada dalam kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kabupaten Majalengka harus melalui serangkaian tahapan administratif dan yuridis agar proses tukar-menukar tersebut memiliki keabsahan hukum. Hal ini disebabkan karena tanah bengkok merupakan bagian dari aset desa yang tidak dapat dipindahtangankan secara bebas sebagaimana tanah milik perseorangan. Selain itu, karena tanah tersebut termasuk dalam kawasan LSD, maka terdapat perlindungan hukum tambahan yang mengharuskan adanya izin khusus dalam proses perubahan fungsi lahannya. Oleh sebab itu, seluruh tahapan harus dilaksanakan secara berurutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan agar tidak menimbulkan permasalahan hukum maupun kerugian bagi desa.¹²³

a. Musyawarah Desa

Tahap awal dalam pelaksanaan ruislag adalah musyawarah desa yang melibatkan Kepala Desa, perangkat desa, Badan Permusyawaratan Desa (BPD), tokoh masyarakat, serta unsur masyarakat lainnya. Musyawarah ini dilakukan sebagai bentuk transparansi dan partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan terkait pelepasan aset desa. Dalam forum ini dibahas alasan dilakukannya ruislag, kebutuhan penggunaan tanah oleh pihak ketiga, manfaat yang akan diperoleh desa, serta penentuan tanah pengganti yang akan diserahkan kepada desa. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa, musyawarah

¹²³ peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 32.

desa sangat penting karena tanah bengkok merupakan kekayaan desa yang penggunaannya harus diketahui dan disetujui oleh masyarakat. Jika proses ini tidak dilakukan secara terbuka, maka dapat menimbulkan penolakan dari masyarakat maupun sengketa hukum di kemudian hari.¹²⁴

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ketua Badan Permusyawaratan Desa (BPD), Nanang Suhera, pelaksanaan musyawarah desa dalam proses *ruislag* tanah bengkok dilaksanakan sebanyak dua kali.¹²⁵ Musyawarah pertama menjadi forum yang dihadiri oleh jumlah masyarakat paling banyak karena difokuskan pada penyampaian informasi mengenai rencana tukar guling tanah bengkok milik desa yang diajukan oleh PT Embee Textile Majalengka. Pada kesempatan tersebut, pemerintah desa memberikan penjelasan kepada masyarakat mengenai latar belakang pelaksanaan *ruislag*, tujuan penggunaan tanah oleh pihak perusahaan, lokasi tanah yang akan dipertukarkan, serta rencana penyediaan tanah pengganti sebagai pengganti aset desa yang dilepaskan.

Selanjutnya, musyawarah desa kedua dilaksanakan sebagai kelanjutan dari forum sebelumnya dengan agenda membahas perkembangan pelaksanaan *ruislag*, menampung saran, pendapat, maupun keberatan dari masyarakat, serta membangun kesepakatan bersama sebelum proses dilanjutkan ketahapan administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹²⁴ Hasil wawancara dengan Kepala Desa Pak Kurniadi.SP. di Kabupaten Majalengka mengenai musyawarah desa dalam pelaksanaan *ruislag*, tanggal 14 April 2026.

¹²⁵ Hasil wawancara dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) Pak Nanang Suhera 16

April 2026.

Pelaksanaan musyawarah desa secara bertahap tersebut menunjukkan komitmen pemerintah desa dalam menerapkan prinsip keterbukaan, partisipasi masyarakat, dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset desa. Melalui mekanisme tersebut, masyarakat memperoleh kesempatan untuk mengetahui, memberikan masukan, dan ikut mengawasi proses pelepasan tanah desa sehingga keputusan yang dihasilkan memiliki legitimasi yang kuat, mencerminkan kepentingan bersama, serta dapat mengurangi potensi munculnya konflik maupun sengketa hukum di kemudian hari.

b. Persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD)

Setelah musyawarah desa mencapai kesepakatan, tahap berikutnya adalah memperoleh persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD). Persetujuan BPD merupakan syarat administratif yang wajib dipenuhi karena BPD memiliki fungsi pengawasan terhadap penyelenggaraan pemerintahan desa, termasuk dalam hal pengelolaan aset desa. Persetujuan ini menunjukkan bahwa rencana ruislag telah melalui pengawasan internal desa dan dinilai tidak merugikan kepentingan masyarakat. Jika tidak terdapat persetujuan dari BPD, maka proses ruislag dapat dianggap cacat prosedur karena tidak memenuhi asas akuntabilitas dan transparansi dalam pemerintahan desa.¹²⁶

c. Persetujuan Bupati

Setelah memperoleh persetujuan dari BPD, Pemerintah Desa mengajukan permohonan kepada Bupati Majalengka untuk mendapatkan izin pelaksanaan ruislag. Bupati memiliki kewenangan untuk menilai apakah rencana

¹²⁶ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 55

tukar-menukar tersebut layak dilaksanakan dari aspek hukum, administrasi, dan kepentingan umum.

Dalam tahap ini, Bupati akan menilai manfaat ruislag bagi desa, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), serta memastikan bahwa pelepasan tanah bengkok tidak menimbulkan kerugian terhadap aset desa. Persetujuan Bupati menjadi bentuk pengawasan pemerintah daerah dalam menjaga legalitas pengelolaan aset desa.

d. Izin Gubernur

Karena objek yang dipindahtangankan berupa tanah desa yang memiliki nilai strategis dan berkaitan dengan kepentingan publik, maka diperlukan pula persetujuan dari Gubernur. Persetujuan ini merupakan bentuk pengawasan berlapis dari pemerintah provinsi terhadap pemindahtanganan aset desa agar tetap sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Izin Gubernur juga bertujuan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang, kerugian keuangan desa, maupun sengketa agraria di kemudian hari. Dengan adanya persetujuan tersebut, kekuatan hukum dari proses ruislag menjadi lebih jelas dan kuat secara administratif maupun yuridis.¹²⁷

e. Rekomendasi Kementerian Agraria Tataruang Dan Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)

Tahap selanjutnya adalah memperoleh rekomendasi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Instansi ini

¹²⁷ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 34.

melakukan pemeriksaan terhadap status hukum tanah yang akan ditukar, keabsahan sertifikat, kesesuaian tata ruang, serta kondisi hukum tanah pengganti yang akan diserahkan kepada desa. Menurut hasil wawancara dengan pihak ATR/BPN Kabupaten Majalengka, proses verifikasi ini sangat penting karena banyak kasus ruislag yang menimbulkan persoalan hukum akibat tanah pengganti masih dalam sengketa atau tidak memiliki status hukum yang jelas. Oleh karena itu, ATR/BPN memastikan bahwa seluruh objek tanah dalam proses ruislag benar-benar sah secara hukum dan dapat dipertanggungjawabkan.¹²⁸

f. Izin Alih Fungsi Lahan Sawah Dilindungi (LSD)

Izin alih fungsi Lahan Sawah Dilindungi (LSD) merupakan salah satu persyaratan utama dalam pelaksanaan ruislag tanah bengkok yang berada pada kawasan pertanian yang mendapatkan perlindungan khusus dari pemerintah. LSD adalah lahan sawah yang telah ditetapkan untuk dipertahankan keberadaannya guna menjaga ketahanan pangan nasional, sehingga penggunaannya tidak dapat diubah secara bebas menjadi kawasan industri, perumahan, maupun bentuk penggunaan non-pertanian lainnya tanpa persetujuan resmi dari pemerintah.

Dalam penelitian ini, tanah bengkok yang menjadi objek ruislag termasuk dalam kawasan LSD, sehingga sebelum dilakukan proses tukar-menukar harus terlebih dahulu memperoleh izin alih fungsi lahan. Hal ini disebabkan karena pelepasan tanah tersebut tidak hanya berkaitan dengan

¹²⁸ Hasil wawancara dengan Pejabat ATR/BPN pak Maman Rahman Kabupaten Majalengka, tanggal 20 April 2026.

pengelolaan aset desa, tetapi juga berhubungan dengan kebijakan perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan yang ditetapkan oleh negara.¹²⁹

Perlindungan terhadap Lahan Sawah Dilindungi (LSD) merupakan salah satu bentuk kebijakan pemerintah dalam mengendalikan alih fungsi lahan pertanian guna menjamin keberlanjutan lahan pangan. Kebijakan tersebut berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan beserta berbagai peraturan pelaksanaannya yang mengatur upaya pelestarian lahan pertanian. Dalam praktik penyelenggaraan pemerintahan, pengendalian tersebut sering dikenal sebagai kebijakan moratorium alih fungsi Lahan Sawah Dilindungi (LSD), yaitu pembatasan sementara terhadap pemberian persetujuan perubahan penggunaan lahan sawah yang telah ditetapkan sebagai LSD sampai seluruh persyaratan administratif, teknis, serta kesesuaian dengan tata ruang terpenuhi. Walaupun istilah *moratorium* tidak secara tegas dicantumkan dalam peraturan perundang-undangan, kebijakan ini pada hakikatnya merupakan instrumen pengendalian yang diterapkan pemerintah untuk menekan laju konversi lahan sawah, sehingga keberadaan lahan pertanian tetap terjaga sebagai penunjang ketahanan pangan nasional.

Kebijakan moratorium terhadap alih fungsi Lahan Sawah Dilindungi (LSD) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pelaksanaan ruislag tanah bengkok. Persetujuan ruislag yang telah diperoleh dari Pemerintah Desa, Badan

¹²⁹ Hasil wawancara dengan Kepala Desa Pak Kurniadi SP di Kabupaten Majalengka, tanggal 14 April 2026

Permasyarakatan Desa (BPD), maupun pemenuhan ketentuan mengenai pengelolaan aset desa tidak secara otomatis menjadikan pelaksanaan ruislag dapat dilaksanakan. Apabila tanah yang menjadi objek ruislag masih berstatus sebagai Lahan Sawah Dilindungi, maka pelaksanaannya tetap harus memperoleh persetujuan alih fungsi dari instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, kebijakan moratorium atau pembatasan pemberian izin alih fungsi berfungsi sebagai mekanisme pengendalian yang memastikan setiap perubahan penggunaan tanah pada kawasan LSD dilakukan secara selektif, tetap memperhatikan keberlanjutan lahan pertanian, serta tidak bertentangan dengan kebijakan perlindungan lahan pangan nasional.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009, perubahan fungsi lahan pertanian hanya dapat dilakukan untuk kepentingan tertentu dan wajib disertai dengan penyediaan tanah pengganti yang memiliki nilai serta manfaat yang setara atau lebih baik. Selain itu, pemerintah juga akan mempertimbangkan dampak perubahan fungsi lahan terhadap produksi pangan serta kesesuaiannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang berlaku.¹³⁰

Menurut hasil wawancara dengan pihak ATR/BPN Kabupaten Majalengka, proses perolehan izin alih fungsi LSD sering menjadi tahapan yang paling kompleks karena memerlukan pemeriksaan yang ketat dan waktu yang

¹³⁰ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, Pasal 44.

cukup panjang. Apabila tanah pengganti yang diajukan tidak memenuhi persyaratan atau tidak sesuai dengan tata ruang wilayah, maka permohonan izin dapat ditolak.¹³¹ Dengan demikian, izin alih fungsi LSD berfungsi sebagai bentuk pengawasan negara untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan perlindungan lahan pertanian. Melalui ketentuan ini, pelaksanaan ruislag tetap memiliki kepastian hukum serta tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat maupun kepentingan negara.

g. Penetapan Tanah Pengganti

Penetapan tanah pengganti merupakan tahapan terakhir dalam proses ruislag tanah bengkok yang berada pada kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Penyediaan tanah pengganti wajib dilakukan sebagai bentuk penggantian atas tanah desa yang dilepaskan, sehingga aset desa tetap terjaga dan tidak mengalami pengurangan nilai maupun manfaat bagi masyarakat.¹

Tanah pengganti yang disediakan harus memiliki luas, nilai ekonomis, tingkat produktivitas, serta status hukum yang setara atau bahkan lebih baik dibandingkan tanah bengkok yang ditukar. Selain itu, tanah tersebut juga harus bebas dari sengketa, memiliki sertifikat yang sah, serta sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) agar dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh pemerintah desa. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Majalengka, penetapan tanah pengganti merupakan bagian yang sangat menentukan karena menjadi dasar keabsahan pelaksanaan

¹³¹ Hasil wawancara dengan Pejabat ATR/BPN Pak Maman Rahman Kabupaten Majalengka, tanggal 20 April 2026.

ruislag. Apabila tanah pengganti tidak memenuhi persyaratan atau ternyata memiliki permasalahan hukum, maka seluruh proses tukar-menukar dapat dinyatakan batal dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi desa.¹³²

Dalam pelaksanaan ruislag tanah bengkok yang berada pada kawasan LSD, tanah pengganti juga harus tetap memperhatikan keberlangsungan fungsi pertanian serta perlindungan terhadap aset desa. Hal ini penting agar desa tidak kehilangan sumber pendapatan dan tetap memperoleh jaminan hukum atas tanah yang menjadi penggantinya.¹³³ penetapan tanah pengganti tidak hanya menjadi syarat administratif semata, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan hukum agar proses ruislag berlangsung secara sah, adil, dan tidak merugikan kepentingan desa maupun masyarakat.

Dengan demikian, setiap tahapan dalam pelaksanaan ruislag tersebut wajib dilakukan secara berurutan dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar proses tukar-menukar tanah bengkok pada kawasan LSD memiliki keabsahan hukum serta mampu memberikan perlindungan terhadap aset desa.

4. Hambatan dalam Pelaksanaan Ruislag

Pada pelaksanaan ruislag tanah kas Desa Sumberjaya, ditemukan sejumlah kendala baik dari sisi administratif maupun dinamika sosial. Hambatan paling signifikan berasal dari status lahan yang termasuk kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), sehingga pelepasan hak tanahnya menuntut

¹³² Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Fifian Leliana Kabupaten Majalengka terkait penetapan tanah pengganti dalam ruislag, tanggal 21 April 2026

¹³³ Hasil wawancara dengan kepala desa pak Kurniadi SP di Kabupaten Majalengka mengenai tanah pengganti ruislag, tanggal 4 April 2026

pengawasan yang lebih ketat dan persetujuan lintas instansi terkait. Akibatnya, proses birokrasi menjadi lebih rumit dan berlangsung lama.¹³⁴ Selain itu, resistensi juga timbul dari warga desa yang cemas bahwa produktivitas tanah pengganti tidak sebanding dengan lahan asal. Kekhawatiran tersebut memerlukan penyelenggaraan musyawarah desa secara berulang guna memberikan klarifikasi transparan mengenai keuntungan dan keabsahan hukum proses ruislag. Kendala tambahan muncul pada proses penilaian appraisal dan verifikasi status hukum tanah pengganti yang bersifat time-consuming, karena wajib dipastikan bahwa lahan tersebut bersih dari sengketa, bebas dari beban jaminan fidusia atau tanggungan, serta memiliki legalitas kepemilikan yang tak terbantahkan. Ketidaklengkapan salah satu persyaratan krusial ini dapat mengakibatkan penolakan permohonan ruislag oleh otoritas pemerintah daerah.¹³⁵

5. Upaya Penyelesaian Hambatan

Untuk mengantisipasi kendala tersebut, Pemerintah Desa Sumberjaya mengadakan musyawarah berulang dengan warga agar seluruh tahapan proses dapat diakses secara terbuka dan meminimalisir potensi konflik sosial. Pendekatan transparansi informasi menjadi kunci utama agar masyarakat memahami bahwa ruislag dilaksanakan demi kepentingan pembangunan jangka panjang tanpa mengorbankan aset desa. Di sisi lain, penunjukan penilai independen melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dilakukan untuk

¹³⁴ Hasil wawancara dengan pejabat ATR/BPN Pak Maman Rahman Kabupaten Majalengka, tanggal 20 April 2026.

¹³⁵ Hasil wawancara dengan pihak PT Embee Plumbon Tekstil Pak Waras, SE, tanggal 22 April 2026

menjamin objektivitas dan profesionalisme dalam valuasi tanah. Langkah ini bertujuan memberikan jaminan bahwa tanah pengganti bernilai setara atau lebih unggul dibandingkan lahan asal.¹³⁶ Lebih lanjut, Pemerintah Desa menjalin koordinasi intensif dengan BPN, Camat, dan Pemerintah Kabupaten Majalengka guna mempercepat verifikasi administratif serta memperoleh persetujuan legal yang sah. Kolaborasi lintas instansi ini memastikan proses ruislag berjalan sesuai regulasi dan tetap melindungi integritas aset desa.¹³⁷

B. Akibat Hukum Ruislag Tanah Bengkok di Kawasan LSD yang Melanggar Prosedur

1. Keabsahan Hukum Ruislag yang Melanggar Prosedur

Keabsahan pelaksanaan ruislag (tukar-menukar tanah), termasuk terhadap tanah bengkok di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), pada prinsipnya harus tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku, baik yang berkaitan dengan aspek perjanjian maupun prosedur administratif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hukum perdata, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta causa yang halal.¹³⁸

¹³⁶ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, Pasal 32 Tentang Prosedur Tukar – menukar

¹³⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta Kompas, 2008, hlm 167

¹³⁸ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam konteks ruislag, keempat unsur tersebut harus dipenuhi secara bersama-sama. Akan tetapi, dalam praktiknya sering ditemukan adanya pelanggaran prosedur dalam pelaksanaan ruislag di kawasan LSD, seperti tidak diperolehnya persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), tidak adanya izin dari kepala daerah, maupun tidak dipenuhinya kewajiban penyediaan tanah pengganti yang sepadan. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan ruislag tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya berkaitan dengan syarat causa yang halal.

Causa yang halal mengandung pengertian bahwa tujuan dan isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Oleh karena itu, ruislag yang dilakukan dengan mengabaikan prosedur yang telah ditetapkan, termasuk ketentuan mengenai perlindungan lahan sawah, dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang memiliki causa yang tidak halal, sehingga berimplikasi pada ketidakabsahan perjanjian tersebut.¹³⁹

Dalam doktrin hukum perdata juga dikenal pembedaan antara syarat subjektif dan syarat objektif dalam suatu perjanjian. Pelanggaran terhadap syarat subjektif, seperti kesepakatan dan kecakapan, mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (voidable). Sebaliknya, apabila yang dilanggar adalah syarat objektif, yaitu objek tertentu dan causa yang halal, maka perjanjian tersebut

¹³⁹ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

menjadi batal demi hukum (null and void), sehingga dianggap tidak pernah ada sejak awal.¹⁴⁰

Keabsahan pelaksanaan ruislag tanah bengkok pada kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) harus mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah bengkok sebagai bagian dari aset desa memiliki fungsi penting bagi penyelenggaraan pemerintahan desa dan kesejahteraan masyarakat sehingga pengalihannya tidak dapat dilakukan secara bebas. Oleh sebab itu, pelaksanaan ruislag wajib memenuhi prosedur administratif, memperoleh persetujuan pemerintah daerah, serta dilakukan melalui mekanisme musyawarah desa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

Apabila pelaksanaan ruislag dilakukan tanpa memenuhi prosedur yang telah ditentukan, maka dapat menimbulkan akibat hukum berupa cacat administrasi. Tidak lengkapnya dokumen, tidak adanya persetujuan pemerintah daerah, maupun tidak dilaksanakannya musyawarah desa dapat menyebabkan pelaksanaan ruislag dinyatakan tidak sah secara administratif dan berpotensi untuk dibatalkan. Selain itu, kawasan Lahan Sawah Dilindungi memiliki fungsi strategis dalam menjaga ketahanan pangan sehingga setiap bentuk pengalihan tanah harus dilakukan secara cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

¹⁴⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta Intermasa, 2005, hlm 17

Dengan demikian, pelaksanaan ruislag tanah bengkok pada kawasan Lahan Sawah Dilindungi yang dilakukan tanpa mengikuti prosedur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dapat menimbulkan akibat hukum berupa ketidakabsahan perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat objektif, terutama yang berkaitan dengan causa yang halal, menyebabkan pelaksanaan ruislag tersebut berpotensi dinyatakan batal demi hukum. Oleh sebab itu, proses ruislag harus dilaksanakan secara hati-hati dan sesuai dengan prosedur yang berlaku guna mewujudkan kepastian hukum serta memberikan perlindungan terhadap aset desa dan keberadaan lahan sawah dilindungi.

2. Status Hukum Tanah dalam Ruislag yang Melanggar Prosedur

Pelanggaran terhadap prosedur dalam pelaksanaan ruislag tanah bengkok di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) menimbulkan konsekuensi hukum yang cukup besar terhadap status tanah, baik terhadap tanah asal maupun tanah pengganti. Tanah bengkok sebagai bagian dari aset desa pada dasarnya tidak dapat dialihkan secara bebas, melainkan harus mengikuti mekanisme serta prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Oleh sebab itu, apabila ruislag dilaksanakan tanpa memenuhi persyaratan yang berlaku, seperti tidak adanya persetujuan dari Badan Permusyawaratan Desa (BPD) atau tidak diperolehnya izin dari pejabat yang berwenang, maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, secara yuridis tanah bengkok tetap

berkedudukan sebagai aset desa dan dianggap tidak pernah berpindah kepada pihak lain.¹⁴¹

Pengaturan mengenai penguasaan dan peralihan hak atas tanah pada prinsipnya harus berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan mengenai pendaftaran tanah. Dalam praktiknya, setiap proses peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada dasar hukum yang jelas serta didukung dengan kelengkapan dokumen administratif guna menjamin adanya kepastian hukum. Dengan demikian, pelaksanaan ruislag tanah bengkok yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dapat menimbulkan persoalan terhadap status hukum tanah yang dialihkan maupun tanah pengganti yang diberikan.

Di sisi lain, dalam pelaksanaan ruislag yang sah, tanah pengganti harus memiliki nilai dan fungsi yang setara serta ditetapkan sebagai bagian dari aset desa. Namun apabila proses ruislag dilakukan dengan melanggar ketentuan yang berlaku, maka tanah pengganti tersebut tidak dapat diakui sebagai pengganti yang sah. Hal ini dikarenakan dasar perolehannya mengandung cacat hukum, sehingga kedudukannya menjadi lemah secara yuridis dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.¹⁴²

Apabila pelaksanaan ruislag dilakukan tanpa mengikuti prosedur yang telah ditetapkan, maka sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan peralihan hak tersebut berpotensi mengalami cacat administrasi. Konsekuensinya,

¹⁴¹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

¹⁴² Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui mekanisme hukum maupun prosedur administrasi pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berwenang menolak proses pendaftaran tanah apabila dokumen maupun tahapan pelaksanaan ruislag tidak memenuhi persyaratan administratif yang telah ditentukan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Badan Pertanahan Nasional, diketahui bahwa kejelasan legalitas dan kesesuaian prosedur menjadi faktor penting dalam proses pendaftaran tanah hasil ruislag. Apabila terdapat ketidaksesuaian prosedur atau ketidaklengkapan dokumen, maka proses administrasi pertanahan tidak dapat dilanjutkan sampai seluruh persyaratan dipenuhi sesuai ketentuan yang berlaku.¹⁴³

Selanjutnya, pihak swasta yang memperoleh tanah melalui ruislag yang tidak sesuai prosedur pada dasarnya tidak memiliki dasar hukum yang kuat atas penguasaan tanah tersebut. Dalam hal perjanjian ruislag dinyatakan batal demi hukum, maka seluruh akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal. Dengan demikian, penguasaan tanah oleh pihak swasta dapat dikategorikan sebagai penguasaan tanpa hak, sehingga memberikan peluang bagi pemerintah desa untuk menuntut pengembalian tanah tersebut melalui mekanisme hukum yang berlaku.¹⁴⁴

¹⁴³ wawancara dengan pihak ATR/BPN Pak Maman Rahman pada tanggal 20 April 2026,

¹⁴⁴ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketidakpastian mengenai status hukum tanah dalam pelaksanaan ruislag dapat menimbulkan dampak terhadap kepentingan masyarakat desa, khususnya terkait berkurangnya fungsi tanah bengkok sebagai salah satu sumber pendapatan desa serta timbulnya potensi sengketa pertanahan di tengah masyarakat. Keadaan tersebut juga dapat memicu menurunnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah desa apabila proses ruislag dinilai tidak dilaksanakan secara terbuka dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam konteks kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), pelaksanaan ruislag juga harus memperhatikan ketentuan mengenai perlindungan lahan pertanian yang bertujuan menjaga ketahanan pangan nasional. Oleh karena itu, setiap bentuk alih fungsi maupun pengalihan hak atas tanah di kawasan tersebut harus dilakukan secara ketat sesuai dengan ketentuan hukum. Apabila ruislag dilaksanakan tanpa memenuhi persyaratan tersebut, maka selain tidak sah secara hukum, tindakan tersebut juga bertentangan dengan kebijakan perlindungan lahan pertanian. Akibatnya, dapat timbul kewajiban untuk mengembalikan fungsi lahan sesuai dengan peruntukannya semula atau melakukan penyesuaian sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku.¹⁴⁵

Dengan demikian, pelaksanaan ruislag yang tidak memenuhi prosedur di kawasan LSD berimplikasi pada tidak sahnya peralihan hak atas tanah, sehingga tanah bengkok tetap menjadi aset desa, tanah pengganti tidak

¹⁴⁵ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

memiliki kedudukan hukum yang kuat, dan penguasaan oleh pihak swasta menjadi tidak sah. Selain itu, kondisi tersebut juga menimbulkan kewajiban untuk melakukan pemulihan fungsi lahan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

3. Perbuatan Melawan Hukum dalam Ruislag

Pelaksanaan ruislag tanah bengkok di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) yang tidak mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dapat dianalisis dalam kerangka perbuatan melawan hukum. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang berlaku, seperti tidak adanya persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), tidak diperolehnya izin dari pejabat yang berwenang, serta tidak dipenuhinya persyaratan terkait penyediaan tanah pengganti, menunjukkan adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, pelaksanaan ruislag yang tidak sesuai prosedur tersebut berpotensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain menimbulkan kewajiban bagi pelakunya untuk memberikan ganti rugi. Untuk menilai apakah pelaksanaan ruislag yang tidak sesuai prosedur tersebut termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum, maka perlu dilakukan analisis berdasarkan unsur-unsur yang terkandung dalam ketentuan tersebut.¹⁴⁶

Unsur pertama adalah adanya perbuatan yang melawan hukum. Dalam hal ini, pelaksanaan ruislag yang tidak memenuhi ketentuan prosedural,

¹⁴⁶ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

baik yang berkaitan dengan pengelolaan aset desa maupun perlindungan lahan sawah, merupakan bentuk pelanggaran terhadap norma hukum yang berlaku. Perbuatan tersebut tidak hanya bertentangan dengan peraturan tertulis, tetapi juga dengan prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik.¹⁴⁷

Unsur kedua adalah adanya kerugian. Pelanggaran prosedur dalam ruislag berpotensi menimbulkan kerugian bagi berbagai pihak, seperti pemerintah desa sebagai pemilik aset, masyarakat yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut, maupun negara dalam kaitannya dengan perlindungan lahan pertanian. Kerugian tersebut dapat berupa hilangnya aset desa, penurunan nilai tanah, atau terganggunya fungsi lahan pertanian.¹⁴⁸

Unsur ketiga adalah adanya kesalahan. Kesalahan ini dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian dari pihak-pihak yang terlibat. Misalnya, aparat desa yang tetap melaksanakan ruislag meskipun mengetahui bahwa prosedur belum terpenuhi, atau pihak swasta yang tetap melanjutkan transaksi tanpa memastikan keabsahan proses yang dilakukan¹⁴⁹.

Unsur keempat adalah adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Kerugian yang timbul harus merupakan akibat langsung dari pelanggaran prosedur dalam pelaksanaan ruislag tersebut. Dengan adanya hubungan sebab akibat tersebut, maka tanggung jawab hukum dapat dibebankan kepada pihak yang melakukan pelanggaran.¹⁵⁰

¹⁴⁷ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

¹⁴⁸ Hasil wawancara dengan Kepala Desa Pak Kurniadi SP, tanggal 14 April 2026.

¹⁴⁹ Hasil wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pak Maman Rahman, tanggal 20 April 2026.

¹⁵⁰ Hasil wawancara dengan pihak PT Embee Pak Waras SE, tanggal 22 April 2026.

Selain menimbulkan kerugian dalam bidang perdata, pelaksanaan ruislag yang tidak dilakukan sesuai dengan prosedur hukum juga dapat menimbulkan tanggung jawab administratif bagi pihak-pihak yang terlibat. Aparatur desa yang melanggar ketentuan mengenai pengelolaan aset desa dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahkan dalam keadaan tertentu, apabila pelanggaran tersebut menyebabkan kerugian keuangan desa atau dilakukan melalui penyalahgunaan kewenangan, maka dapat timbul pertanggungjawaban pidana terhadap pihak yang bersangkutan.

Dengan terpenuhinya keempat unsur tersebut, pelaksanaan ruislag tanah bengkok di kawasan LSD yang tidak sesuai prosedur dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Konsekuensinya, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi, serta dapat menempuh upaya hukum lain guna memulihkan keadaan seperti semula.

Dalam pelaksanaannya, perbuatan melawan hukum dalam proses ruislag dapat memunculkan sengketa pertanahan di tengah masyarakat. Ketidakpastian mengenai status hukum tanah hasil ruislag berpotensi menimbulkan perselisihan antara pemerintah desa, pihak swasta, maupun masyarakat yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Keadaan ini tidak hanya menghambat pemanfaatan tanah, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap hak atas tanah yang menjadi objek ruislag.

4. Tanggung Jawab Para Pihak

Pelaksanaan ruislag tanah bengkok di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) yang tidak mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan menimbulkan konsekuensi berupa tanggung jawab hukum bagi para pihak yang terlibat, baik pemerintah desa, pihak swasta, maupun pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau notaris. Tanggung jawab tersebut timbul sebagai akibat dari pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang mengatur pengelolaan aset desa serta pemanfaatan lahan pertanian.

Pemerintah desa sebagai pihak yang berwenang dalam pengelolaan tanah bengkok memiliki peran utama dalam pelaksanaan ruislag. Apabila proses tersebut dilakukan tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, seperti tidak adanya persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) atau tidak diperolehnya izin dari pejabat yang berwenang, maka tindakan tersebut dapat dipandang sebagai bentuk penyimpangan dalam pengelolaan aset desa. Dalam kondisidemikian, pemerintah desa dapat dimintai pertanggung jawaban, baik secara administratif maupun perdata, terutama apabila menimbulkan kerugian bagi desa atau masyarakat.¹⁵¹

Di sisi lain, pihak swasta yang memperoleh tanah melalui ruislag yang tidak sesuai dengan prosedur juga tidak terlepas dari tanggung jawab hukum. Meskipun secara umum pihak swasta berkedudukan sebagai penerima hak,

¹⁵¹ Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa; Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa.

namun apabila diketahui bahwa proses perolehan tanah tersebut tidak sah, maka pihak tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, pihak swasta dapat dimintai pertanggungjawaban, baik dalam bentuk pengembalian tanah maupun pemberian ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

Selanjutnya, PPAT atau notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik juga memikul tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan ruislag. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT atau notaris berkewajiban memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta telah memenuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku. Apabila akta dibuat berdasarkan proses yang cacat hukum atau tidak sesuai prosedur, maka pejabat tersebut dapat dikenakan sanksi administratif, dan dalam keadaan tertentu dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti terdapat unsur kelalaian atau kesengajaan.¹⁵²

Tanggung jawab hukum yang timbul akibat pelaksanaan ruislag yang tidak sesuai prosedur dapat berbentuk tanggung jawab perdata, administratif, maupun pidana. Dalam aspek perdata, pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan ganti rugi berdasarkan ketentuan perbuatan melawan hukum. Dalam aspek administratif, sanksi yang dapat dikenakan meliputi teguran, pembatalan keputusan, hingga pencabutan kewenangan. Adapun dalam kondisi tertentu, apabila terdapat penyimpangan yang bersifat serius,

¹⁵² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

seperti penyalahgunaan kewenangan atau tindakan yang merugikan keuangan negara, maka dapat timbul pertanggungjawaban pidana.

Di samping itu, tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan rui slag juga berkaitan dengan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pengelolaan aset desa. Tanah bengkok sebagai bagian dari aset desa memiliki nilai sosial dan ekonomis yang penting bagi masyarakat, sehingga setiap proses pengalihan hak atas tanah harus dilakukan secara terbuka dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila dalam pelaksanaannya terjadi pelanggaran prosedur, maka kondisi tersebut dapat menimbulkan kerugian bukan hanya bagi pemerintah desa, tetapi juga bagi masyarakat yang memanfaatkan dan bergantung pada keberadaan tanah tersebut.

Dalam pelaksanaannya, kurang optimalnya koordinasi antar instansi serta lemahnya pengawasan terhadap proses rui slag dapat menjadi faktor penyebab terjadinya pelanggaran hukum. Oleh sebab itu, keterlibatan pemerintah daerah, Badan Permusyawaratan Desa (BPD), serta instansi pertanahan sangat penting dalam melakukan pengawasan guna memastikan bahwa pelaksanaan rui slag berlangsung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil wawancara di lapangan, pelaksanaan rui slag kerap menghadapi berbagai kendala administratif serta kurangnya pemahaman terhadap prosedur yang berlaku, sehingga berpotensi menimbulkan pelanggaran hukum.¹⁵³ Kondisi tersebut juga diperkuat oleh keterangan dari

¹⁵³ Hasil wawancara dengan Kepala Desa Pak Kurniadi SP, tanggal 14 April 2026

instansi pertanahan yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus melalui prosedur yang ketat agar memiliki kekuatan hukum yang sah.¹⁵⁴ Di sisi lain, pihak swasta dalam praktiknya cenderung berpegang pada kesepakatan yang telah dibuat, meskipun dalam beberapa kasus belum sepenuhnya memahami aspek legalitas dari prosedur yang harus dipenuhi.¹⁵⁵

Dengan demikian, pelaksanaan ruilslag yang tidak sesuai dengan ketentuan prosedural tidak hanya berdampak pada keabsahan perbuatan hukum, tetapi juga menimbulkan tanggung jawab hukum bagi seluruh pihak yang terlibat, baik dalam bentuk tanggung jawab perdata, administratif, maupun pidana.

5. Penyelesaian dan Pemulihan Hukum

Pelaksanaan ruilslag tanah bengkok di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan menimbulkan berbagai akibat hukum yang memerlukan adanya langkah penyelesaian serta pemulihan hukum. Upaya tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap status tanah, melindungi hak pihak-pihak yang dirugikan, dan mengembalikan keadaan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pada dasarnya, penyelesaian sengketa akibat pelaksanaan ruilslag yang melanggar prosedur dapat ditempuh melalui jalur non litigasi maupun litigasi. Penyelesaian secara non litigasi umumnya dilakukan melalui

¹⁵⁴ Hasil wawancara dengan ATR/BPN Pak Maman Rahman, tanggal 20 April 2026.

¹⁵⁵ Hasil wawancara dengan pihak PT Embee Pak Waras SE, tanggal 22 April 2026.

musyawarah antara pemerintah desa, pihak swasta, dan pihak terkait lainnya guna mencapai kesepakatan bersama yang dianggap adil. Melalui musyawarah tersebut, para pihak dapat membahas berbagai bentuk penyelesaian, seperti pengembalian tanah, pemberian ganti rugi, maupun penyesuaian administrasi pertanahan.¹⁵⁶

Akan tetapi, apabila musyawarah tidak menghasilkan kesepakatan, maka penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur pengadilan. Dalam bidang hukum perdata, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ruislag maupun tuntutan ganti rugi berdasarkan ketentuan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁵⁷ Selain melalui pengadilan perdata, sengketa yang berkaitan dengan keputusan pejabat pemerintahan atau administrasi pertanahan juga dapat diselesaikan melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

Dalam aspek pemulihan hukum, apabila pelaksanaan ruislag dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, maka keadaan hukum harus dipulihkan seperti semula. Tanah bengkok yang sebelumnya dialihkan melalui ruislag harus dikembalikan menjadi aset desa karena peralihannya dianggap tidak memiliki kekuatan hukum. Demikian pula terhadap tanah pengganti yang diperoleh melalui prosedur yang tidak sah, kedudukannya dapat dibatalkan karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

¹⁵⁶ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

¹⁵⁷ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selain pengembalian status tanah, bentuk pemulihan hukum lainnya dapat dilakukan melalui pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi tersebut dapat berupa penggantian kerugian materiil maupun bentuk pemulihan lain yang dianggap layak berdasarkan putusan pengadilan atau kesepakatan para pihak. Dalam keadaan tertentu, apabila ditemukan adanya penyalahgunaan kewenangan atau kerugian terhadap keuangan negara, maka penegakan hukum pidana juga dapat dilakukan sebagai bagian dari upaya pemulihan hukum.¹⁵⁸

Dalam kaitannya dengan kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), pemulihan hukum tidak hanya berfokus pada status kepemilikan tanah, tetapi juga pada pemulihan fungsi lahan pertanian. Apabila terjadi alih fungsi lahan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, maka pihak yang melakukan pelanggaran dapat diwajibkan untuk mengembalikan fungsi lahan sebagaimana peruntukannya semula atau menyediakan lahan pengganti sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁵⁹

Berdasarkan hasil wawancara di lapangan, penyelesaian sengketa ruislag dalam praktiknya lebih sering dilakukan melalui musyawarah karena dianggap lebih efektif dan mampu menjaga hubungan antar pihak.¹⁶⁰ Namun demikian, instansi pertanahan menegaskan bahwa setiap bentuk penyelesaian tetap harus dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum agar

¹⁵⁸ Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas UU Tipikor.

¹⁵⁹ Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

¹⁶⁰ Hasil wawancara dengan Kepla Desa Pak Kurniadi SP, tanggal 14 April 2026

tidak memunculkan sengketa baru di kemudian hari.¹⁶¹ Sementara itu, pihak swasta pada umumnya menghendaki adanya kepastian hukum terhadap status tanah yang diperoleh agar tidak menimbulkan kerugian dalam kegiatan usaha yang dijalankan.¹⁶²

Dengan demikian, penyelesaian dan pemulihan hukum terhadap ruislag tanah bengkok di kawasan LSD yang dilakukan tidak sesuai prosedur bertujuan untuk mengembalikan keadaan sesuai dengan ketentuan hukum, memberikan perlindungan terhadap hak para pihak, serta menjaga keberlangsungan fungsi lahan pertanian sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

¹⁶¹ Hasil wawancara dengan ATR/BPN Pak Maman Rahman, tanggal 20 April 2026.

¹⁶² Hasil wawancara dengan pihak PT Embee Pak Waras SE, tanggal 22 April 2026.

BAB IV

PENUTUP

A. . Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan ruislag tanah bengkok di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) beserta akibat hukumnya, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan ruislag tanah bengkok yang berada di Kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) di Kabupaten Majalengka pada hakikatnya dilakukan sebagai mekanisme penggantian aset desa untuk mendukung kepentingan pembangunan. Meskipun demikian, pelaksanaannya tidak cukup hanya berpedoman pada ketentuan mengenai pengelolaan aset desa, tetapi juga harus mematuhi peraturan yang mengatur perlindungan Lahan Sawah Dilindungi. Pemenuhan persyaratan tersebut meliputi diperolehnya persetujuan alih fungsi lahan dari instansi yang berwenang, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), serta penyediaan tanah pengganti yang memenuhi persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, keabsahan pelaksanaan ruislag hanya dapat diwujudkan apabila seluruh persyaratan administratif, teknis, dan yuridis telah dipenuhi secara menyeluruh sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Pelaksanaan ruislag tanah bengkok yang dilakukan pada Kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) tanpa memenuhi persyaratan sebagaimana

ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum. Konsekuensi tersebut antara lain berupa cacat administratif dalam proses pelaksanaannya, ketidakjelasan mengenai status hukum tanah hasil ruislag maupun tanah pengganti, serta kemungkinan dibatalkannya persetujuan atau perizinan yang telah diberikan oleh instansi yang berwenang. Di samping itu, setiap pihak yang terlibat dalam pelaksanaan ruislag, baik penyelenggara pemerintahan maupun pihak lain yang berkepentingan, dapat diminta pertanggungjawaban hukum apabila terbukti tidak melaksanakan kewajiban atau mengabaikan prosedur yang telah ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pemerintah desa dalam melaksanakan ruislag tanah bengkok di kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD) wajib menjalankan seluruh tahapan dan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama yang berkaitan dengan persetujuan Badan Permusyawaratan Desa (BPD), perizinan dari pejabat yang berwenang, serta penyediaan tanah pengganti yang layak dan sesuai ketentuan. Kepatuhan terhadap prosedur tersebut diperlukan untuk menghindari timbulnya akibat hukum, sengketa pertanahan, maupun kerugian terhadap aset desa dan lahan pertanian yang dilindungi.

2. Pemerintah daerah bersama instansi pertanahan perlu melakukan pengawasan dan pembinaan secara lebih optimal terhadap pelaksanaan rui slag tanah desa, khususnya yang berada di kawasan LSD, agar proses peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Pengawasan tersebut penting guna mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan, pelanggaran hukum, serta alih fungsi lahan pertanian yang dapat merugikan kepentingan masyarakat maupun negara.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdul Jabar. 2020. *Pengantar Hukum Agraria di Indonesia*. Jember: Pena Salsabila.
- Ali, Zainuddin. 2016. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Aristotle. 1999. *Nicomachean Ethics*. Oxford: Oxford University Press.
- Black, Henry Campbell. 1990. *Black's Law Dictionary*. St. Paul: West Publishing Co.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hastuti, Dwi. 2021. *Hukum dan Kebijakan Agraria di Indonesia*. Depok: Pustaka Radja.
- Kelsen, Hans. 2008. *Teori Hukum Murni*. Bandung: Nusamedia.
- Kusnadi, D. 2017. *Hukum Pertanahan dan Sejarahnya di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2006. *Metode Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. 2010. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Mudjiono. 1997. *Politik dan Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty.
- Notoatmodjo, Soekidjo. 2010. *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Nurcholis, Hanif. 2011. *Pemerintahan Desa*. Jakarta: Erlangga.

- Nurcholis, Hanif. 2011. *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*. Jakarta: Erlangga.
- Plato. 2003. *The Republic*. London: Penguin Books.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Rawls, John. 1999. *A Theory of Justice*. Oxford: Oxford University Press.
- Rhiti, Hyronimus. 2011. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Ridwan HR. 2002. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press.
- Ridwan HR. 2010. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Smith, Adam. 2009. *The Theory of Moral Sentiments*. London: Penguin Classics.
- Soekanto, Soerjono. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.
- Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tehupeiory, Aarce. 2023. *Bahan Ajar Asas-Asas Hukum Agraria*. Jakarta: UKI Press.
- Ter Haar Bzn. 1981. *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*. Diterjemahkan oleh K. Ng. Soebakti Poesponoto. Jakarta: Pradnya Paramita.

Utrecht. 2013. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru.

Widjaja. 2014. *Otonomi Desa*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Zulfikar, Riza, dkk. 2025. *Hukum Agraria*. Jakarta: CV Queen Pustaka Nusantara.

JURNAL

Aini, Nur, dan Yoan Nursari Simanjuntak. 2019. "Tanggung Jawab Notaris atas Keterangan Palsu yang Disampaikan Penghadap dalam Praktik Pendirian Perseroan Terbatas." *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 5, No. 2.

Fauzia, Ana, Fathul Hamdani, dan Deva Gama Rizky Octavia. 2021. "The Revitalization of the Indonesian Legal System in the Order of Realizing the Ideal State Law." *Progressive Law Review*, Vol. 3, No. 1.

Hamdani, Fathul, dkk. 2023. "Fiksi Hukum: Idealita, Realita, dan Problematikanya di Masyarakat." *Primagraha Law Review*, Vol. 1, No. 2.

Ramelan, Eman. 1999. "Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran dalam Perspektif Hukum di Indonesia." *Yuridika*, Vol. 14.

Kumalasari, Yulia. 2016. "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah Bengkok." *Jurnal Magister Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

"Alih Fungsi Lahan Sawah Dilindungi dalam Perspektif Perlindungan Hukum." 2021. *Jurnal Yuridis*, Vol. 8, No. 2.

"Keabsahan Ruislag Tanah Kas Desa dalam Perspektif Hukum Agraria." 2021. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 4, No. 2.

“Kepastian Hukum dalam Pengelolaan Aset Desa dan Tanah Bengkok.” 2021. *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 10, No. 3.

“Pengawasan Pemerintah Daerah terhadap Pengelolaan Aset Desa.” 2022. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 6, No. 1.

“Perlindungan Hukum terhadap Aset Desa dalam Perspektif Hukum Agraria.” 2021. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 9, No. 2.

“Perlindungan Hukum terhadap Tanah Kas Desa dalam Tukar Menukar Aset Desa.” 2022. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 7, No. 1.

“Tukar Menukar Tanah Kas Desa dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum.” 2020. *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 13, No. 1.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANG

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Barat.

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

Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan
Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2012 tentang Insentif Perlindungan Lahan
Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2012 tentang Sistem Informasi Lahan
Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan
Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan
Kekayaan Desa.

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

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan atas
Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan
Aset Desa.

Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 18 Tahun 2020 tentang
Tata Kerja Tim Terpadu Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah.

Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka Nomor 14 Tahun 2016 tentang
Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Majalengka.

Peraturan Daerah Kabupaten Majalengka tentang Tata Ruang Wilayah dan
Perlindungan Lahan Pertanian.

Peraturan Bupati Majalengka Nomor 15 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyusunan Standar Operasional.

Hasil Wawancara

Hasil wawancara dengan Kepala Desa Sumberjaya Pak Kurniadi SP, Kabupaten Majalengka, mengenai pelaksanaan ruislag tanah bengkok pada kawasan Lahan Sawah Dilindungi (LSD), tanggal 14 April 2026.

Hasil wawancara dengan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) Pak Nanang Suherna mengenai persetujuan ruislag tanah bengkok, tanggal 16 April 2026.

Hasil wawancara dengan Pejabat ATR/BPN Pak Maman Rahman Kabupaten Majalengka mengenai verifikasi pertanahan dan izin alih fungsi Lahan Sawah Dilindungi (LSD), tanggal 20 April 2026.

Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Fifian Leliana ,S.H., M.Kn. Kabupaten Cirebon mengenai keabsahan ruislag dan penetapan tanah pengganti, tanggal 21 April 2026.

Hasil wawancara dengan pihak PT Embee Textile Majalengka Pak Waras SE mengenai penyediaan tanah pengganti dalam proses ruislag tanah bengkok, tanggal 22 April 2026.

DATA INTERNET

Badan Pusat Statistik. “Luas Lahan Sawah di Indonesia.” Diakses melalui <https://www.bps.go.id> pada tanggal 20 Maret 2026.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. “Peta Lahan Sawah Dilindungi (LSD).” Diakses melalui <https://bhumi.atrbpn.go.id> pada tanggal 18 Maret 2026.

Pemerintah Kabupaten Majalengka. “Data Kebijakan Daerah.” Diakses melalui <https://jdih.majalengkakab.go.id> pada tanggal 10 Februari 2026.

Wikipedia Indonesia. “Keadilan.” Diakses melalui <http://id.wikipedia.org> pada tanggal 25 Maret 2026.