

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TUKAR MENUKAR
TANAH HAK MILIK DENGAN TANAH KAS DESA
DI DESA JAMBUKULON
(STUDY KASUS DI DESA JAMBUKULON, KECAMATAN CEPER,
KABUPATEN KLATEN)**

**Rimbawati Dwi Hariani, Muhammad Fauzan Hidayat
Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Boyolali
Email: fauzahidaya@gmail.com**

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk : 1) Untuk mengetahui bagaimana proses tukar menukar antara tanah hak milik dengan tanah kas desa. 2) Mengetahui Apa saja faktor – faktor yang menjadi hambatan dan akibat yang terjadi dari tukar menukar tanah hak milik dengan tanah kas desa di Desa Jambukulon, Kecamatan Ceper, Kabupaten Klaten.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan yuridis empiris yakni dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek dilapangan. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan secara sosiologis yang dilakukan secara langsung ke lapangan. Spesifikasi penelitian dalam penelitian hukum ini adalah deskriptif kualitatif. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Menggunakan jenis penelitian pustaka (*library research*). Penelitian pustaka ini dilakukan dengan cara mencari, mengumpulkan, dan mempelajari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lain yang terkait dengan objek penelitian.

Hasil penelitian yaitu : Faktor-faktor yang menyebabkan peralihan hak tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik : 1) Faktor Internal : Ketidak pahaman Aparatur

Pemerintah Desa tentang cara – cara tukar menukar dan Biaya yang besar sedangkan Pendapatan Asli Desa tidak mencukupi. 2) Faktor Eksternal : Tidak berjalannya Standar Operasional (SPO) dengan baik, sehingga berkas sudah masuk di BPN tetapi tidak segera diproses, sehingga proses berjalan lama. 3) Akibat hukum terjadinya tukar menukar tanah Kas Desa dengan Tanah Hak milik : Adanya tertib administrasi yaitu tanah kas milik desa yang masih C sudah di sertifikatkan, Adanya kepastian hukum tentang kepemilikan tanah, Ada tanah Kas Desa yang masih di tempati untuk kepentingan umum yaitu untuk Puskesmas dan Pos Polisi.

Kata kunci : tukar menukar, tanah kas desa, tanah hak milik

ABSTRACT

The purpose of this study is to: 1) To find out how the process of exchanging between property rights and village cash land. 2) Knowing what are the factors that become obstacles and consequences that occur from exchanging property rights with village cash land in Jambukulon Village, Ceper District, Klaten Regency.

The approach used in this study is an empirical juridical approach that is done by looking at the facts in practice in the field. This approach is also known as a sociological approach that is carried out directly to the field. Research specifications in this legal research are qualitative descriptive.

The results of the study are: Factors that cause the transfer of land rights of the Kas Desa with Land of Ownership: 1) Internal Factors: Insufficient understanding of the Village Government Apparatus on ways to exchange and large costs while the Village Original Income is insufficient. 2) External Factors: The Operational Standards (SPO) are not working properly, so the files have been entered in the BPN but are not processed immediately, so the process runs long. 3) Legal consequences of exchanging land for Village Cash with Land of Ownership: There is an orderly administration, that is, village-owned cash land that is still C has been certified, There

is legal certainty regarding land ownership, there is KasDesa land which is still occupied for public interest, namely for Puskesmas and Police Station.

Keywords: village cash land, property rights

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara Agraris karena sebagian besar penduduk Indonesia mempunyai pencaharian di bidang pertanian atau bercocok tanam. Pada Februari 2016, Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat 31,74 persen angkatan kerja di Indonesia atau 38,29 juta bekerja di sektor pertanian. Hal ini tidak lepas dari faktor geografis dimana Indonesia terletak pada zona khatulistiwa yang memiliki iklim tropis. Iklim tropis identik dengan tingkat kelembaban yang tinggi dan curah hujan yang sangat tinggi. Maka dari itu, kandungan air dan kesuburan tanah di Indonesia sangat cocok untuk bercocok tanam sehingga sebagian besar warga Indonesia bekerja di sektor pertanian.

Dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum pengelolaan tanah (kas) desa, terdapat istilah “tanah kas desa”. Peraturan perundang-undangan tersebut menggunakan sebutan “tanah kas desa” sebagai bagian dari kekayaan desa yang berupa benda tidak bergerak, yaitu tanah. Tanah kas desa merupakan bagian dari “tanah desa” yang penggunaan atau pemanfaatannya digunakan untuk pembiayaan kelangsungan pelaksanaan pemerintahan desa. Pengertian atau istilah tanah desa yang meliputi juga tanah kas desa.

Sekitar tahun 1975 Kantor Desa Jambukulon berdiri diatas tanah yang ternyata merupakan tanah hak milik. Disitu tidak hanya berdiri kantor Desa Jambukulon akan tetapi juga bangunan SD Negeri I Jambukulon sejak tahun 1964. Sebelumnya Kantor Desa Jambukulon bertempat di rumah Bapak Notoharjono sebagai Kepala Desa waktu itu. Dari tahun 1975 sampai dengan tahun 2007 tidak terjadi masalah, namun pada tahun 2008 tanah yang ditempati sebagai kantor Desa Jambukulon diminta oleh bapak Zainal dengan menunjukkan sertifikat kepemilikan tanah tersebut. Ternyata tanah tersebut sudah menjadi hak miliknya sebagai ahli waris. Karena Pemerintahan Desa Jambukulon tidak mempunyai satu dokumen pun

antara pemilik tanah, maka berdasarkan musyawarah disepakati Desa mengganti tanah yang ditempati sebagai kantor desa dan SD N I Jambukulon dengan tanah kas desa. Peralihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar – menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan warisan.

B. METODE PENELITIAN

Pendekatan yuridis empiris yakni dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek dilapangan. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan secara sosiologis yang dilakukan secara langsung ke lapangan.

Sumber data penelitian berasal dari data kepustakaan dan data lapangan. Sedangkan jenis data terdiri dari atas data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Data primer dalam penulisan ini diperoleh dari pengamatan atau wawancara dengan para responden.

2. Data Sekunder

Data sekunder dilakukan dengan penelitian kepustakaan untuk mendapatkan landasan teori berupa pendapat – pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

Sumber data yang digunakan terdiri dari:

- a.** Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan baku hukum primer berupa Undang-Undang, buku, literatur, maupun data lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- b.** Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum lain yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

artikel-artikel di internet, jurnal umum, dan bahan-bahan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses tukar menukar tanah hak milik dengan tanah kas Desa

Pelaksanaan tukar menukar tanah hak milik dengan tanah kas desa yang terjadi di Desa Jambukulon telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sahnya suatu perjanjian yaitu :

a. Adanya sepakat para pihak

Adanya kesepakatan antara H Marzuki dengan Notoharjono selaku Kepala Desa waktu itu menukar tanah hak milik H Marzuki dijadikan kantor desa dan SD Negeri Jambukulon, sedang H Marzuki mendapat ganti tanah kas desa yang berupa sawah dengan status tanah masih Letter C.

b. Dilakukan oleh orang yang sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, keduanya sama - sama cakap untuk melakukan perikatan. Bapak Notoharjono sebagai Kepala Desa yang mempunyai wewenang /pemegang kekuasaan Pemerintahan Desa dan Bapak Zaenal pemegang hak milik tanah yang sah.

c. Sesuatu hal tertentu,

Dalam hal ini hal tertentu berupa tanah, untuk digunakan tukar menukar

d. Halal, tidak bertentangan dengan undang-undang,

Dalam tukar menukar yang dilakukan antara Bapak Notoharjono selaku Kepala Desa Jambukulon dan Bapak Marzuki tidak bertentangan dengan undang-undang/sesuai dengan undang-undang.

Pemanfaatan tanah kas desa oleh pemerintah desa tidak diperbolehkan melepas hak kepemilikan untuk mendapatkan keuntungan dari pemanfaatannya, melainkan pelepasan tanah untuk kepentingan umum setelah mendapatkan ganti rugi yang seimbang. Proses tukar menukar yang tidak disertai dokumen atau disahkan oleh pejabat yang berwenang akan menimbulkan kerugian disalah satu pihak yang saling mengadakan perjanjian. Meskipun perjanjian secara lisan pada masa itu hal yang wajar dilakukan antara para pihak yang berkepentingan, seharusnya pemerintah Desa Jambukulon diperiode selanjutnya menindak lanjuti perjanjian tersebut dengan

disahkan oleh pejabat yang berwenang. Dalam kenyataannya pemerintah Desa Jambukulon bersikap pasif, sehingga tanah yang ditempati sebagai kantor desa dan SD Negeri I Jambukulon beralih hak kepada ahli waris tidak tahu. Hal ini menjadi pelajaran untuk pemerintah Desa Jambukulon agar tidak terjadi lagi tukar menukar tanah kas desa yang merugikan desa. Meskipun pelepasan hak/tukar menukar yang terjadi untuk kepentingan umum yaitu untuk kantor desa dan balai desa serta SD Negeri I Jambukulon, desa tetap dirugikan karena tanah yang digunakan untuk menukar mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi. Untuk tahun 2018 nilai jual tanah yang digunakan untuk menukar tanah Bapak Zaenal mencapai Rp. 1.000.000 / M² sedangkan nilai jual tanah yang untuk kantor desa dan SD Negeri I Jambukulon Rp. 500.000 / M². Meskipun segala biaya tukar menukar ditanggung pihak Bapak Zaenal.

Proses tukar menukar tanah yang terjadi di Desa Jambukulon memerlukan waktu yang lama, dari awal Bapak Zaenal mengajukan permohonan kembali tanahnya pada tahun 2008.

Negosiasi yang dilakukan antara Pemerintah Desa Jambukulon mengadakan negosiasi dengan pihak Bapak Zaenal selama 4 tahun, hal itu dilakukan pemerintah Desa Jambukulon tanah kas desa sedikit dan yang produktif juga sedikit. Baru tahun 2012 pemerintah Desa Jambukulon membuat perdes untuk proses tukar menukar tanah hak milik Bapak Zaenal dengan tanah kas desa, karena tidak ada biaya yang cukup untuk membeli tanah Bapak Zaenal atau membangun kantor desa dan SD Negeri I Jambukulon jika pindah.

Setelah pengajuan berkas tukar menukar dan proses baru berjalan bapak Kepala Desa yaitu Bapak Sunardi meninggal dunia, sehingga proses berhenti. Adanya pergantian kepala desa yang berulang-ulang memperpanjang proses tukar menukar semakin lama. Baru setelah terpilih kepala desa yang baru proses berjalan lancar.

2. Akibat Dari Tukar Menukar Tanah Kas Desa Dengan Tanah Hak Milik

Dari tukar menukar tanah hak milik dengan tanah kas desa ini mengakibatkan beberapa hal pada pemerintahan desa yaitu :

- a Adanya tertib administrasi yaitu kantor desa dan SD N I Jambukulon yang dulu menempati tanah hak milik sudah beralih menjadi Hak Pakai

- b Adanya kepastian hukum tentang kepemilikan tanah kas desa
- c Pendapatan Asli Desa berkurang , karena tanah kas desa yang mempunyai nilai ekonomi tinggi berkurang untuk tukar menukar

D. KESIMPULAN

1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan mengenai jawaban dari permasalahan yang penulis kaji sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan peralihan hak tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik :
 - a. Faktor Internal :

Ketidak pahaman Aparatur Pemerintah Desa tentang cara – cara tukar menukar .

Biaya yang besar sedangkan Pendapatan Asli Desa tidak mencukupi
 - b. Faktor Eksternal :

Tidak berjalannya Standar Operasional Prosedur (SPO) dengan baik, sehingga berkas sudah masuk di BPN tetapi tidak segera diproses, sehingga proses berjalan lama.
2. Akibat hukum terjadinya tukar menukar tanah Kas Desa dengan Tanah Hak milik :
 - a. Adanya tertib administrasi yaitu tanah yang dulu masih hak milik sudah menjadi hak pakai
 - b. Adanya kepastian hukum tentang kepemilikan tanah kas desa
 - c. Pendapatan Desa berkurang,karena tanah kas desa untuk mengganti tanah milik bapak Zaenal

2. Saran

1. Untuk dilakukan pendataan mengenai aset- aset desa terutama tanah - tanah kas desa.
2. Tanah - tanah yang masih dalam bentuk C untuk segera di daftarkan untuk pensertifikatannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arhando Julianto. 2016. *Negara Agraris, Mengapa Harga Pangan di Indonesia Rawan Bergejolak?*. Kompas (Jakarta, 7 Febuari 2018)
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian, Satuan Pendekatan Praktis*. Jakarta : PT. Rineka Cipta
- Dominikus Rato. 2016. *Hukum Benda dan Harta Kekayaan Adedat*. Yogyakarta: LeksBang PRESSindo
- Kamus Besar Bahasa Indonesia* Pusat Bahasa. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Kartini Muljadi. 2012. *Hak Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Propil Desa, Desa Jambukulom, Kecamatan Ceper, Kabupaten Klaten, Tahun 2017
- Sunardjo, Unang 2004. *Tinjauan Sepintas tentang: Pemerintahan Desa dan Kelurahan*
- Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sutopo, Hupemus. 1998. *Metode-Metode Penelitian*. Jakarta : Tinta Mas
- Propil Desa dan Monografi Desa Jambukulon tahun 2017*

Peraturan Perundang - Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Undang – Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Desa
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 *tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*
- Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, *tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*

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

Peraturan Bupati Klaten Nomor 46 Tahun 2017, *tentang Pedoman Pembentukan Susunan Organisasi dan tata Kerja Pemerintah Desa.*

Peraturan Desa Jambukulon Nomor 3 tahun 2012 *tentang menukar Sebagian Tanah Kas Desa Jambukulon dengan Tanah Saudara Zaenal yang sudah berdiri SDN I sejak tahun 1965, Kantor Desa dan Balai Desa sejak tahun 1975*