

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK HASIL TUKAR MENUKAR
DENGAN TANAH KAS DESA MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CILACAP**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

NAMA : KURNIAWAN YOGANING DWIJAYANTO

NIM : 21302100131

PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK HASIL TUKAR MENUKAR
DENGAN TANAH KAS DESA MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CILACAP**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



NAMA : KURNIAWAN YOGANING DWIJAYANTO

NIM : 21302100131

PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK HASIL TUKAR MENUKAR
DENGAN TANAH KAS DESA MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CILACAP**

Oleh:

NAMA : KURNIAWAN YOGANING DWIJAYANTO
NIM : 21302100131
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

Disetujui oleh :
Pembimbing Tanggal,



Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.
NIDN: 0621027401

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

**PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK HASIL TUKAR MENUKAR
DENGAN TANAH KAS DESA MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CILACAP**

Oleh:

NAMA : KURNIAWAN YOGANING DWIJAYANTO
NIM : 21302100131
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal **30 Agustus 2023**
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota,


Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn.

NIDN: 0621027401

Anggota,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Kurniawan Yoganing Dwijayanto

NIM : 21302100131

Fakultas : Hukum

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK HASIL TUKAR MENUKAR DENGAN TANAH KAS DESA MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CILACAP”** adalah hasil penelitian sendiri atau pada bagian – bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 23 Juni 2023
Yang Membuat Pernyataan



Kurniawan Yoganing Dwijayanto

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Kurniawan Yoganing Dwijayanto

NIM : 21302100131

Fakultas : Hukum

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan Judul **“PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK HASIL TUKAR MENUKAR DENGAN TANAH KAS DESA MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CILACAP”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 23 Juni 2023

Yang Membuat Pernyataan



Kurniawan Yoganing Dwijayanto

MOTTO

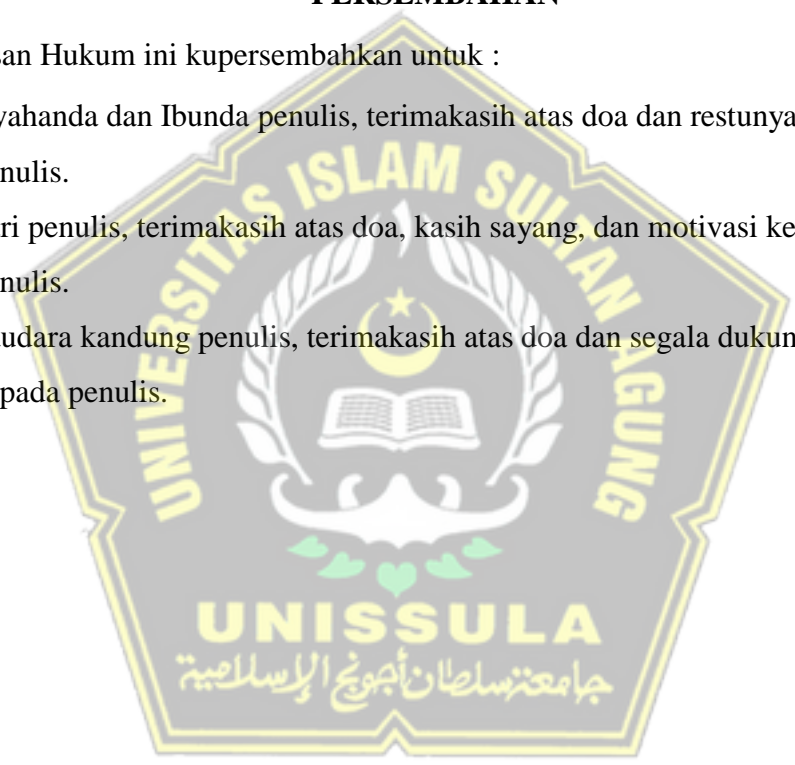
“Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S Al Baqarah : 286)

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

1. Ayahanda dan Ibunda penulis, terimakasih atas doa dan restunya kepada penulis.
2. Istri penulis, terimakasih atas doa, kasih sayang, dan motivasi kepada penulis.
3. Saudara kandung penulis, terimakasih atas doa dan segala dukungannya kepada penulis.



ABSTRAK

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Tanah tidak selalu berada di daerah strategis untuk pembangunan yang akan dilakukan. Untuk mendapatkan tanah yang berada di tempat yang diinginkan tidak selamanya dapat diwujudkan dengan jual beli antar pihak. Adapun beberapa proses diantaranya tukar menukar tanah. Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap; Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Sosiologis, spesifikasi penelitian bersifat deskriptif, Sumber data yang digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah Proses Tukar Menukar Tanah Masyarakat dengan Tanah Kas Desa di Kabupaten Cilacap telah sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu telah sesuai ketentuan yang telah ditetapkan dalam Surat Bupati Cilacap tanggal 22 Desember 2004 Nomor : 143/033/00 tentang Ijin pelepasan tanah kas desa Adimulya Kecamatan Wanareja. Sedangkan Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap telah sesuai dengan petunjuk teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 dan telah selesai sampai penerbitan Sertipikat Hak Milik. Pemohon dan Pemerintah Daerah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap tidak menemui kendala. Sedangkan kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yaitu karena jarak antara proses tukar menukar dengan pendaftaran tanah yang sudah sangat lama yaitu 18 tahun menimbulkan kendala.

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

ABSTRACT

Land registration is a series of activities carried out by the Government on an ongoing, continuous and regular basis, covering the collection, processing, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps and lists, concerning land parcels and apartment units, including the issuance of certificates of proof of title for land parcels for which rights already exist and ownership rights to apartment units and certain rights that burden them. Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a land registration process for the first time, which is carried out simultaneously and covers all land registration objects that have not been registered in a village or sub-district area or other names equivalent to that. Land is not always in a strategic area for development to be carried out. To get land that is in the desired place cannot always be realized by buying and selling between parties. There are several processes including land swaps. The aim of this research is to find out and analyze the process of registering freehold land as a result of an exchange with village treasury land through the Complete Systematic Land Registration Program in Cilacap Regency; To find out and analyze the obstacles and solutions in the Registration Process of Freehold Land as a result of an Exchange with Village Treasury Land through the Complete Systematic Land Registration Program in Cilacap Regency. In this study, the type of Juridical Sociological research was used, the research specifications were descriptive in nature. The data sources used by the authors were primary data and secondary data. The results of this study are that the process of exchanging community land for village treasury land in Cilacap Regency complies with the applicable regulations, namely compliance with the provisions stipulated in the Letter of the Cilacap Regent dated December 22, 2004 Number: 143/033/00 concerning Permits for the release of Adimulya village treasury land, Wanareja District. Meanwhile, the registration process for freehold land as a result of swaps with village treasury land through the Complete Systematic Land Registration Program in Cilacap Regency is in accordance with the technical instructions for Complete Systematic Land Registration Number 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 and has been completed until the issuance of the Freehold Certificate. The Petitioner and the Regional Government in implementing the Registration of Owned Land as a result of an Exchange with Village Treasury Land through the Complete Systematic Land Registration Program in Cilacap Regency did not encounter any obstacles. Meanwhile, the obstacle faced by the Cilacap District Land Office is that the distance between the swap process and the very long land registration, which is 18 years, raises obstacles.

Keywords: Land Registration, Land Exchange, Village Treasury Land

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK HASIL TUKAR MENUKAR DENGAN TANAH KAS DESA MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CILACAP”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari Penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat dan ketulusan serta kerendahan hati, kiranya perkenankan saya untuk menghaturkan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang membantu dan memberikan dukungan, bimbingan, saran, serta motivasi dalam penulisan dan penyusunan tesis ini, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang ;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz.,S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Ibu Dr. Lathifah Hanim, S.H., M.Hum., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat

membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan;
7. Bapak/Ibu staf Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dalam administrasi perkuliahan;
8. Ayahanda Agus Suhito, Ibunda Untiti dan Istri tercinta Endah Pertiwi Kusuma yang selalu memberikan perhatian dan doanya kepada penulis sehingga penulis mendapatkan kelancaran dalam penulisan tesis ini;
9. Bapak Budi Andoyo, A.Ptnh, selaku Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Cilacap 2022, Ibu Dra. Soimah selaku Subkoordinator Perencanaan dan Perubahan Penggunaan Tanah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap, Bapak Narko Upoyo selaku Analis Desa dan Kelurahan Staf Bidang Pembinaan Pemerintah Desa Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap, Bapak Novyan selaku Sekertaris Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap, dan Bapak Edi Suprayitno selaku Warga Masyarakat Penerima Sertipikat, sebagai narasumber yang telah memberikan data dan informasi dalam penelitian tesis ini;
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang, 23 Juni 2023

Kurniawan Yoganing Dwijayanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTO.....	vii
PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori.....	17
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah	27
B. Tinjauan tentang Hak Milik.....	32
C. Tinjauan tentang Tanah Kas Desa.....	32

D. Tinjauan tentang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	41
E. Tinjauan tentang Tukar Menukar	43
F. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	44
G. Pendekatan dalam prespektif Islam	51
1. Hak Milik dalam Perspektif Islam	51
2. Tukar Menukar dalam Perspektif Islam.....	58
3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Perspektif Islam	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	60
A. Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap	60
1. Pelaksanaan Proses Tukar Menukar Tanah Masyarakat dengan Tanah Kas Desa di Kabupaten Cilacap.....	60
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap.....	65
3. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap.....	87
B. Kendala dan solusi dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap.....	101
BAB IV PENUTUP	106
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA	110

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam sejarah peradaban umat manusia, tanah merupakan faktor yang paling utama dalam menentukan produksi setiap fase peradaban. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga nilai filosofis, politik, sosial, dan kultural. Tak mengherankan jika tanah menjadi harta istimewa yang tak henti-hentinya memicu berbagai masalah sosial yang kompleks dan rumit.¹

Tanah merupakan karunia Tuhan YME yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan, serta pengelolaannya merupakan tanggung jawab Negara sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, yang pada kelanjutannya menjadi dasar pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria² dan seterusnya dijabarkan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kesadaran akan kedudukan istimewa tanah dalam alam pikiran bangsa Indonesia juga terungkap dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan adanya hubungan abadi antara bangsa Indonesia dengan tanah. Namun, kata “dikuasai” dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tidak menunjukkan negara adalah pemiliknya. Pada penjelasan umum UUPA Tahun 1960, dinyatakan bahwa negara (pemerintah) hanya menguasai tanah. Pengertian tanah “dikuasai” bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi kewenangan

¹ Benhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Magaretha Pustaka, Jakarta, hal. 1.

² Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/1/2021*, BPN RI, Jakarta, hal. 8.

tertentu yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan. Hal ini dirumuskan secara tegas di dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA bahwa kewenangan negara adalah:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar hak menguasai dari negara terhadap tanah, bumi dan air, maka menjadi kewajiban Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan pendaftaran tanah yang bersangkutan.³

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa

³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia cetakan 12*, Djambatan, Jakarta, hal. 74.

atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.⁴ Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan wujud dari pelaksanaan reformasi birokrasi di lingkungan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, yaitu melaksanakan percepatan pendaftaran tanah dengan dikeluarkan Peraturan Menteri samapai yang dicita citakan yaitu pada tahun 2025 seluruh bidang tanah di wilayah Republik Indonesia sudah terdaftar. Dengan adanya pendaftaran tanah sistematis lengkap diharapkan akan mampu mengurangi konflik konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dalam rangka mengantisipasi potensi konflik di masa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum. Pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis akan terwujud didalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui PTSL. Dengan adanya PTSL, masyarakat diberikan kemudahan-kemudahan persyaratan, proses, prosedur, biaya,waktu.

Dalam perkembangannya, Pendaftaran Tanah Sistematis yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menjadi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kebijakan ini menjadi Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat.⁵

Belum adanya jaminan kepastian hukum atas tanah seringkali memicu terjadinya sengketa dan perseteruan atas lahan di berbagai wilayah di Indonesia. Selain di kalangan masyarakat, baik antarkeluarga, tak jarang sengketa lahan juga terjadi antarpemangku kepentingan (pengusaha, BUMN dan pemerintah). Hal itu

⁴ Badan Pertanahan Nasional, 2017, *Paper Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*, BPN RI, Jakarta, hal. 8.

⁵ Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/1/2021*, BPN RI, Jakarta, hal. 8.

membuktikan pentingnya sertipikat tanah sebagai tanda bukti hukum atas tanah yang dimiliki.

Lambannya proses pembuatan sertipikat tanah selama ini menjadi pokok perhatian pemerintah. Untuk menanggulangi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN telah meluncurkan Program Prioritas Nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Metode Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang populer dengan istilah sertifikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.⁶

Tanah tidak selalu berada di daerah strategis untuk pembangunan yang akan dilakukan. Untuk mendapatkan tanah yang berada di tempat yang diinginkan tidak selamanya dapat diwujudkan dengan jual beli antar pihak. Adapun beberapa proses diantaranya tukar menukar tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah tukar menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antara pemerintah daerah, atau antar pemerintah pusat daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.

Tukar menukar termasuk didalam peralihan hak atas tanah yang dialihkan dari pihak satu ke pihak yang lain, dimana diantara kedua belah pihak nantinya

⁶ Marroli, "Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target", Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia, https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr, diakses pada tanggal 19 Februari 2023 Pukul 12.30 WIB

akan melahirkan perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam pasal 1541 sampai dengan pasal 1546 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dahulu ketika jaman penjajahan Belanda, Masyarakat Indonesia lebih mengenal istilah tukar menukar dengan kata Tukar Guling atau Ruislag yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia disebut tukar lalu, yang artinya bertukar barang dengan tidak menambahkan uang.

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain.

Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu.

Berdasarkan Pasal 1 nomor 19 Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah tukar menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antara pemerintah daerah, atau antar pemerintah pusat daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.

Tukar menukar termasuk praktek dagang yang dihalalkan oleh Allah SWT dan tidak ada larangan, jika berlangsung tanpa ada persyaratan tertentu yang dilarang dalam Islam.

Diriwayatkan dari Abu Bakrah r.a, berkata: Rasulullah saw. Pernah bersabda, “Janganlah menjual atau menukar emas dengan emas atau perak dengan perak, kecuali jika nilainya sama. Juallah sesukamu emas dengan perak atau perak dengan emas (asal nilainya sama).” (HR.Al-Bukhari).

Tukar Menukar aset desa berupa tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa pasal 1 nomor 20 yaitu :

“Tukar menukar adalah pemindahtanganan kepemilikan aset

Desa yang dilakukan antara pemerintah desa dengan pihak lain dengan pengantiannya dalam bentuk barang”.

Tukar Menukar aset desa berupa tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 BAB III pasal 32 sampai dengan pasal 45.

Tanah kas desa merupakan bagian dari kekayaan desa yang merupakan potensi dalam menjalankan urusan rumah tangga desa. Desa mempunyai kewenangan untuk menjalankan otonomi desa berdasarkan ketentuan adat, mempunyai kekayaan baik berupa tanah- tanah ulayat. bengkok maupun berbagai jenis tanah bondho desa . Hal ini berarti, desa memiliki otonomi dalam arti kemandirian dalam mengurus dan menentukan persoalan- persoalan yang berknitan dengan tanah yang berada diwilayahnya. Kemandirian dalam pengurusan ini ditunjang dengan mekanisme musyawarah desa melalui rapat "minggon" (rebug warga) yang berfungsi sebagai forum untuk melibatkan anggota masyarakat sebanyak-banyaknya sebelum kepala desa mengambil keputusan yang penting terutama yang berkaitan dengan tanah.⁷

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa. Menurut Pasal 1 angka 5 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, bahwa: Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Jenis aset desa diatur dalam Pasal 2 ayat (1) ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang terdiri dari:

1. Kekayaan asli desa;
2. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
3. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;

⁷ Sri Winarsi & Sumardji, 2005, '*Pengelolaan Tanah kas Desa di Era Otonomi Daerah*', Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 14.

4. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak/ dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang;
5. Hasil kerja sama desa; dan
6. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

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

1. Tanah kas desa;
2. Pasar desa;
3. Pasar hewan;
4. Tambatan perahu;
5. Bangunan desa;
6. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa;
7. Pelelangan hasil pertanian;
8. Hutan milik desa;
9. Mata air milik desa;
10. Pemandian umum; dan
11. Lain-lain kekayaan asli desa.

Dalam Pasal 1 butir 26 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa: “Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial”.

Tanah kas desa merupakan salah satu jenis kekayaan milik desa yang pada umumnya sistem pengelolaan dari tanah tersebut akan diberikan kepada kepala desa maupun perangkat desa yang sedang menjabat dalam periode tertentu sebagai gaji/imbalan atas jasa mereka dalam mengurus desa. Pemanfaatan dan pengelolaan Tanah kas desa dalam hal ini juga tidak terbatas pada kepentingan pribadi kepala desa ataupun perangkat desa, akan tetapi juga dapat dipergunakan untuk menambah pendapatan asli desa.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, sebagai salah satu aset desa, tanah kas desa harus disertifikasikan atas nama Pemerintah Desa. Mengenai pemanfaatannya, tanah bengkok dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah.

Tanah Kas Desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Pihak yang memiliki hak adalah Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa.

Berdasarkan pada uraian latar belakang tersebut diatas, penulis tertarik menulis tesis dengan judul : **“PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK HASIL TUKAR MENUKAR DENGAN TANAH KAS DESA MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN CILACAP”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam Tesis ini adalah :

1. Bagaimana Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap?
2. Kendala dan solusi yang dihadapi dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap;

2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dan solusi dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian Tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat secara Teoritis

- a. Untuk menambah pemahaman terhadap penulis dalam bidang hukum Agraria khususnya dalam pendaftaran tanah dan proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik.
- b. Untuk menambah perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum Agraria khususnya dalam pendaftaran tanah dan proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik.
- c. Untuk menambah pemahaman terhadap penulis mengenai Program strategis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- d. Dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

2. Manfaat secara Praktis

- a. Untuk memberikan tambahan pengetahuan terhadap masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya dalam pendaftaran tanah dan proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik melalui program Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap.
- b. Dengan dibuatnya tesis ini diharapkan kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah meningkat.
- c. Dengan dibuatnya tesis ini diharapkan dapat meningkatkan tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum bagi masyarakat.
- d. Dengan dibuatnya tesis ini diharapkan dapat ikut serta dalam menyukseskan program pemerintah dalam hal ini program strategis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

E. Kerangka Konseptual

Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah Menurut A.P Parlindungan: “Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastré* (Bahasa Belanda *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*).” Dalam arti yang tegas, *Cadastré* adalah *record* pada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. *Cadastré* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *Cobtinous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.⁸

Penjelasan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dinyatakan oleh Boedi Harsono bahwa: “Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.”⁹

Dalam pengertiannya, terdapat kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan yang bermuara pada tersedianya data yang

⁸ A.P. Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*.Mandar Maju, Bandung, hal. 1.

⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya, Ed. Revisi, Cet.8*. Djambatan, Jakarta, hal. 72.

diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.¹⁰

Kata-kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. yang dimaksudkan dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang bisa meliputi seluruh negara, misalnya desa atau kelurahan¹¹ seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang semula ditunjuk untuk di daftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang tercantum dalam Pasal 10, Tetapi kemudian diperluas mengenai juga hak pakai yang diberikan oleh Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.¹²

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah. Dalam hal ini, instansi penyelenggaranya ialah Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah

¹⁰ *Ibid*, hal. 73.

¹¹ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 73.

¹² *Ibid*, hal. 73.

Kabupaten atau Kota.¹³

Pendaftaran tanah menurut Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa : “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

- a. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.
- b. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- c. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini
- d. Dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah,

¹³ Aartje Tehupeior, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal 14.

dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dan lain-lain.

- e. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah.
- g. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registrasion*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat di lakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik.

2. Pengertian Hak Milik

Hak milik adalah hak kepemilikan tanah yang paling fundamental dan kuat yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan memiliki hak ini, seseorang memiliki kuasa penuh atas tanah yang menjadi miliknya.

Hak milik dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum. Badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik ini dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (“PP No. 38/1963) yaitu:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958;
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Sedangkan perorangan yang dapat memiliki hak milik hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia juga tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Hak Milik hapus apabila:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara karena:
 - a. Pencabutan hak;
 - b. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - c. Ditelantarkan, atau

d.Orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau percampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah;

b. Tanahnya musnah.

3. Pengertian Tukar Menukar

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

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain.

Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu.

Berdasarkan Pasal 1 nomor 19 Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah tukar

menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antara pemerintah daerah, atau antar pemerintah pusat daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.

Tukar Menukar aset desa berupa tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa pasal 1 nomor 20 yaitu :

“Tukar menukar adalah pemindahtanganan kepemilikan aset Desa yang dilakukan antara pemerintah desa dengan pihak lain dengan pengantiannya dalam bentuk barang”.

4. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa. Menurut Pasal 1 angka 5 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, bahwa: Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Jenis aset diatur dalam Pasal 2 ayat (1) ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang terdiri dari:

- a. Kekayaan asli desa;
- b. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
- c. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
- d. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak/ dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang;
- e. Hasil kerja sama desa; dan

f. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

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

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

Dalam Pasal 1 butir 26 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa: “Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial”.

Tanah Kas Desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Pihak yang memiliki hak adalah Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa.

F. Kerangka Teori

Melakukan penelitian sangat dibutuhkan teori sebagai pemandu untuk dijadikan sebagai bahan untuk memperjelas dan mempertahankan permasalahan yang diteliti. Setiap penelitian harus disertai pemikiran-pemikiran teoritis. Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-

fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹⁴

Kerangka teori merupakan landasan teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan atau pegangan teoritis.¹⁵ Kerangka teori penting dirumuskan secara tepat karena kerangka teori merupakan pisau analitis bagi peneliti untuk memecahkan permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan.¹⁶ Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori bekerjanya hukum.

1. Teori Kepastian Hukum

Van Kant mengatakan bahwa “hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia agar kepentingan-kepentingan itu tidak diganggu. Bahwa hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat”.¹⁷

Dengan demikian kepastian hukum mengandung pengertian berupa keamanan bagi individu dari kesewenangan Pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap Individu.

Dalam penelitian ini diperlukan teori kepastian hukum agar masyarakat dapat merasakan kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah, sehingga masyarakat dapat lebih tenang dan tidak perlu khawatir dengan sengketa akibat ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah merupakan suatu upaya Pemerintah dalam menciptakan kepastian hukum di tengah masyarakat.

2. Teori Bekerjanya Hukum

Teori selanjutnya yang dipakai oleh penulis adalah Teori

¹⁴ JJJ. M. Wuisman, penyunting M. Hisyam, 1996, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* (jilid I), Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 203.

¹⁵ M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 80.

¹⁶ H. Syamsul Arifin, 2012, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Area University Press, Medan, hal. 122.

¹⁷ C. S. T. Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 44.

Bekerjanya hukum, teori ini dikemukakan oleh William Chamblis dan Robert B. Seidman. Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.¹⁸

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi, yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan konstruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis, bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Manusia sebagai aktor yang membawa hukum dalam masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

Menurut Teori Chamblis dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada, yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dilihat dari teori Chamblis dan Seidman, maka dapat

¹⁸ William J. Chamblis dan Robert B. Seidman, 1971, *Law, Order, and Power*, Reading, Mass Addison, Wesley

diketahui pemohon dalam hal ini khususnya pemohon dari pihak masyarakat adalah pemegang peran . masyarakat sebagai pemohon adalah sasaran dari sebuah aturan atau hukum yang di hubungkan dengan harapan adanya perlindungan terhadap hak kepemilikan tanah. Hukum yang ada diterapkan untuk masyarakat dan bertindak sebagai pemegang peran, dan Pemerintah mampu mewujudkan perlindungan terhadap masyarakat dengan memberikan kepastian hukum dalam hal ini hak atas kepemilikan tanah berupa Sertipikat hak atas tanah.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian Yuridis Sosiologis, Yuridis Sosiologis yaitu dengan menemukan kenyataan hukum yang dialami dilapangan atau suatu pendekatan yang berpangkal pada permasalahan mengenai hal yang bersifat yuridis serta kenyataan yang ada. Penelitian hukum yuridis sosiologis terutama meneliti data primer disamping juga mengumpulkan data yang bersumber dari data sekunder. Sehingga pada dalam penelitian ini lebih cocok menggunakan yuridis sosiologis, karena dalam rumusan masalah data yang didapat lebih akurat.¹⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.²⁰

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

¹⁹ Hilman Hadi Kusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, CV. Mandar maju, Bandung, hal. 7.

²⁰ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 32.

Data primer ialah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya. Data primer di dapat dari sumber informan yaitu individu atau perseorangan seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan wawancara kepada Budi Andoyo, A.Ptnh, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Cilacap 2022, Dra. Soimah Subkoordinator Perencanaan dan Perubahan Penggunaan Tanah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap, Narko Upoyo Analis Desa dan Kelurahan Staf Bidang Pembinaan Pemerintah Desa Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap, Novyan Sekertaris Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap, Edi Suprayitno Warga Masyarakat Penerima Sertipikat.²¹

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada.²²

Sumber data sekunder di ambil dari referensi, makalah, artikel jurnal, laporan hasil penelitian, arsip-arsip dokumen serta data-data pustaka secara online yang berkaitan dengan penelitian ini. Data sekunder dikelompokkan menjadi 3, yaitu:²³

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan,

²¹ M. Iqbal Hasan, 2012, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 39.

²² *Ibid.*

²³ Dq Lab, “Data Sekunder Adalah Jenis Data Penelitian yang Wajib Diketahui”, <https://dqlab.id/data-sekunder-adalah-jenis-data-penelitian-yang-wajib-diketahui>, diakses pada tanggal 19 Februari 2023 Pukul 13.01 WIB

catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²⁴

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- g) Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- j) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun

²⁴ Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 67.

2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

k) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

l) Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.²⁵ Terdiri dari buku-buku, jurnal hukum atau bahan penelitian yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder, misalnya kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan ensiklopedia.²⁶

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Kabupaten Cilacap, Provinsi Jawa Tengah khususnya di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap; Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap; Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Pertanahan Kabupaten Cilacap; dan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini penulis

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta, hal. 141.

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 14.

menggunakan metode pengumpulan data yang dibagi menjadi beberapa jenisnya, yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan (*Library Research*) adalah “penelitian kepustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat berbagai literatur atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara teoritis”.²⁷ Teknik ini dilakukan guna memperkuat fakta untuk membandingkan perbedaan dan atau persamaan antara teori dan praktek yang sedang penulis teliti.

b. Studi Lapangan

1) Observasi

Pengertian observasi secara umum adalah kegiatan pengamatan pada sebuah objek secara langsung dan detail untuk mendapatkan informasi yang benar terkait objek tersebut. Pengujian yang diteliti dan diamati bertujuan untuk mengumpulkan data atau penilaian.²⁸

2) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka secara fisik untuk mengetahui tanggapan, pendapat, dan motivasi seseorang terhadap suatu obyek. Wawancara dapat digunakan untuk mengumpulkan data dengan tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian.²⁹

Teknik wawancara yang penulis gunakan untuk mendapatkan data yaitu wawancara terstruktur.

²⁷ Kartini Kartono, 2008, *Pengantar Metodologi Research*, Alumni, Bandung, hal.78.

²⁸ Cloud Hosting Indonesia, ”Pengertian Observasi : Pengertian, Fungsi, Tujuan dan Manfaatnya”, <https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya>, diakses pada tanggal 19 Februari 2023 pukul 13.50 WIB.

²⁹ K.R. Soegijono, 2003, *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Media Litbangkes, Jakarta, hal. 18.

Wawancara terstruktur diartikan sebagai suatu wawancara yang memperhatikan unsur 5 W + 1 H tanpa berkembang menjadi pokok-pokok pertanyaan yang lain. Proses ini bisa memakan waktu relatif singkat lantaran dibahas sesuai dengan topik penelitian yang dibuat.

6. Metode Analisa Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan hasil penelitian ini disusun dalam 4 (empat) bab dimana masing-masing bab mempunyai isi dan uraian sendiri-sendiri, namun antara bab yang 1 (satu) dan bab yang lainnya masih ada hubungannya dan saling mendukung. Gambaran yang jelas mengenai isi dari tesis ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini :

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tentang Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap dan kajian dalam Islam yang terdiri dari Tinjauan Umum Pendaftaran tanah, Tinjauan Umum Hak Milik, Tinjauan Umum Tanah Kas Desa,

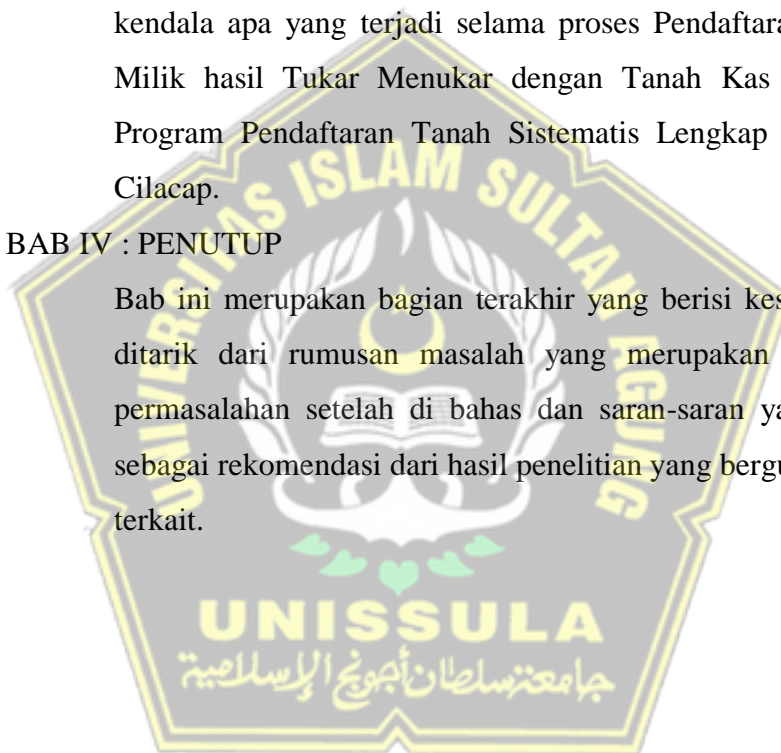
Tinjauan Umum, Sertipikat Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tukar Menukar, Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Pendekatan dalam prespektif Islam

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap, Solusi dalam menyelesaikan kendala-kendala apa yang terjadi selama proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan pelaksanaan dari hukum agraria berdasarkan prinsip-prinsip tersebut. Pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak milik bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁰

Pendaftaran tanah Menurut A.P Parlindungan: “Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* (Bahasa Belanda *Kadaster*) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*).” Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* pada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian tersebut dan juga sebagai *Cobtinous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.³¹

Penjelasan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dinyatakan oleh Boedi Harsono bahwa: “Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa

³⁰ Sawin Dwi Hapsari & Jawade Hafidz, 2017, “Peran Notaris Dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya”, *Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*, hal. 52.

³¹ A.P. Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*.Mandar Maju, Bandung, hal. 1.

pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.”³²

Dalam pengertiannya, terdapat kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.³³

Kata-kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarupun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. yang dimaksudkan dengan “wilayah” adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran yang bisa meliputi seluruh negara, misalnya desa atau kelurahan³⁴ seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Kata-kata “tanah-tanah tertentu” menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. ada kemungkinan, bahwa yang didaftar hanya sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang semula ditunjuk untuk di daftar adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang tercantum dalam Pasal 10, Tetapi kemudian diperluas mengenai juga hak pakai yang diberikan oleh

³² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi, Cet.8. Djambatan, Jakarta, hal. 72.

³³ *Ibid*, hal. 73.

³⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 73.

Negara, hak pengelolaan, wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun.³⁵

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah. Dalam hal ini, instansi penyelenggaranya ialah Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah, yang terdapat pada setiap Daerah Kabupaten atau Kota.³⁶

Pendaftaran tanah menurut Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa : “Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasar rumusan pengertian dari pendaftaran tanah dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendaftaran tanah yaitu:

1. Rangkaian kegiatan, bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah, kegiatan mengumpulkan baik data fisik, maupun data yuridis dari tanah.
2. Oleh pemerintah, bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten, Badan Pertanahan Nasional (BPN).
3. Teratur dan terus menerus, bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan, dan kegiatan ini
4. Dilakukan secara terus-menerus, tidak berhenti sampai dengan seseorang

³⁵ *Ibid*, hal. 73.

³⁶ Aartje Tehupeior, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal 14.

mendapatkan tanda bukti hak. Data tanah, bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah, dihasilkannya data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, pemegang haknya, dan lain-lain.

5. Wilayah, bisa merupakan wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang meliputi seluruh wilayah Negara.
6. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan oyek dari pendaftaran tanah.
7. Tanda bukti, adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertipikat.

Berdasarkan uraian di atas maka diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadik.

Kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, merupakan bagian integral dari tujuan hukum pada umumnya.³⁷ Tujuan pendaftaran tanah yang tercantum pada Pasal 19 UUPA adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang

³⁷ A.P. Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*.Mandar Maju, Bandung, hal. 79.

diatur dengan Peraturan Pemerintah, merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Disamping itu terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk tercapainya pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Dengan demikian terselenggaranya pendaftaran tanah yang baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Ketentuan mengenai pemberian hak milik atas tanah (baru) yang dikuasai negara dan atas hak pengolahan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.³⁸ Pada pasal 12 Peraturan Menteri tersebut menjelaskan bahwa tata cara pemberian Hak Milik setelah berkas permohonan diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan yaitu :

1. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data Yuridis dan data Fisik.
2. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh.
3. Memberikan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian.
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagaimana dalam penjelasan UUPA No.5 Tahun 1960, bahwa tujuan pendaftaran tanah ini dapat di ketahui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah yang dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.³⁹

³⁸ A. Patra M. Zen, 2009. *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*, YLBHI dan PSHK, Jakarta, hal. 163.

³⁹ Sayuti Thalib, 1985, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara, Jakarta, hal.19

B. Tinjauan tentang Hak Milik

Hak milik adalah hak kepemilikan tanah yang paling fundamental dan kuat yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan memiliki hak ini, seseorang memiliki kuasa penuh atas tanah yang menjadi miliknya.

Hak milik dapat dimiliki oleh perorangan atau badan hukum. Badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik ini dapat dilihat dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah ("PP No. 38/1963) yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Sedangkan perorangan yang dapat memiliki hak milik hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia juga tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

Hak Milik hapus apabila:

1. Tanahnya jatuh kepada negara karena:
 - a. Pencabutan hak;
 - b. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

- c. Ditelantarkan, atau
 - d. Orang asing yang mendapatkannya berdasarkan waris atau percampuran harta akibat perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, serta jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum yang tidak ditetapkan pemerintah;
2. Tanahnya musnah.

C. Tinjauan tentang Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan bagian dari kekayaan desa yang merupakan potensi dalam menjalankan urusan rumah tangga desa. Desa mempunyai kewenangan untuk menjalankan otonomi desa berdasarkan ketentuan adat, mempunyai kekayaan baik berupa tanah- tanah ulayat. bengkok maupun berbagai jenis tanah bondho desa . Hal ini berarti, desa memiliki otonomi dalam arti kemandirian dalam mengurus dan menentukan persoalan- persoalan yang berknitan dengan tanah yang berada diwilayahnya. Kemandirian dalam pengurusan ini ditunjang dengan mekanisme musyawarah desa melalui rapat "minggon" (rembug warga) yang berfungsi sebagai forum untuk melibatkan anggota masyarakat sebanyak-banyaknya sebelum kepala desa mengambil keputusan yang penting terutama yang berkaitan dengan tanah.⁴⁰

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang merupakan bagian dari salah satu aset desa. Menurut Pasal 1 angka 5 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa, bahwa: Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli milik Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa

⁴⁰ Sri Winarsi & Sumardji, 2005, "Pengelolaan Tanah kas Desa di Era Otonomi Daerah", *Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Airlangga*, Surabaya, hal. 14.

(APBDesa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Jenis aset desa diatur dalam Pasal 2 ayat (1) ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang terdiri dari:

1. Kekayaan asli desa;
2. Kekayaan milik desa yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa;
3. Kekayaan desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
4. Kekayaan desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak/ dan/atau diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undang;
5. Hasil kerja sama desa; dan
6. Kekayaan desa yang berasal dari perolehan lain yang sah.

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

1. Tanah kas desa;
2. Pasar desa;
3. Pasar hewan;
4. Tambatan perahu;
5. Bangunan desa;
6. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa;
7. Pelelangan hasil pertanian;
8. Hutan milik desa;
9. Mata air milik desa;
10. Pemandian umum; dan
11. Lain-lain kekayaan asli desa.

Dalam Pasal 1 butir 26 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa: “Tanah Desa adalah tanah yang dikuasai dan atau dimiliki oleh Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber pendapatan asli desa dan/atau untuk kepentingan sosial”.

Tanah Kas Desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh

warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Pihak yang memiliki hak adalah Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa.

Pengelolaan tanah kas desa ini termasuk dalam pengelolaan hasil kekayaan desa seperti yang disebutkan oleh Nurcholis dalam bukunya yang berjudul, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*. Hasil pemanfaatan kekayaan desa merupakan penerimaan/pendapatan desa. Penerimaan desa wajib seluruhnya disetorkan ke rekening desa. Kekayaan desa yang berupa tanah kas desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa untuk kepentingan umum dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan nilai jual objek pajak (NJOP). Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa tersebut ditetapkan dengan keputusan kepala desa. Keputusan kepala desa diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat izin tertulis dari bupati/walikota. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014, seluruh pendapatan desa diterima dan disalurkan melalui rekening kas desa dan penggunaannya ditetapkan dalam APB Desa.⁴¹ Kepala Desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan kekayaan milik Desa. Dalam melaksanakan kekuasaan pengelolaan kekayaan milik Desa, kepala desa dapat menguasai sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa lainnya. Pengelolaan kekayaan milik desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah tanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian kekayaan milik desa.⁴² Pengelolaan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri no 1 Tahun 2016 adalah rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindah-tanganan,

⁴¹ Nurcholis, 2011, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Liberty Yogyakarta, hal. 81.

⁴² *Ibid*, hal. 83

penatausahaan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

1. Perencanaan

Perencanaan dalam hal ini melibatkan seluruh stack-holder yang ada didesa, dengan tujuan agar tujuan pembangunan tersentuh langsung oleh masyarakat dengan cara musyawarah desa terlebih dahulu. Tahap awal dalam proses perencanaan pengelolaan aset desa melalui musyawarah desa. Selanjutnya dilakukan pengalokasikan terlebih dahulu anggaran yang akan dipakai, setelah musyawarah desa selesai, pemerintah desa melakukan penyortiran dalam merencanakan perencanaan jangka pendek maupun jangka panjang. Perencanaan tersebut bersifat sederhana, yang berarti bahwa susunan rencana tersebut harus sistematis, prioritas jelas terlihat, semua kegiatan pokok yang akan dilaksanakan sudah tercakup. Dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepasian nilai ekonomi. Yang tertuang dalam Rencana Kerja Pemerintah Desa (RKPDDes) yang Penyusunan RKPDDes adalah untuk menyajikan dokumen perencanaan pembangunan tahunan desa yang sesuai dengan kebutuhan desa.⁴³

2. Pengadaan

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh pemerintah dengan mendasarkan pada ketentuan peraturan perundang – undangan yang ada. Dalam undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Artinya setiap norma yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus mengacu pada prinsip-

⁴³ *Ibid*, hal. 83

prinsip yang ada.⁴⁴

3. Penggunaan

Penggunaan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah desa dan atau oleh kepala desa beserta aparatur desa dengan sepengetahuan masyarakat, dalam menggunakan aset Desa guna menghasilkan pendapatn asli desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi.⁴⁵

4. Pemanfaatan

Pemanfaatan Optimalisasi pemanfaatan aset desa merupakan optimalisasi terhadap penggunaan aset disamping meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat, menghasilkan pendapatan dalam bentuk uang dan juga dapat mensejahterakan masyarakat. Pemanfaatan aset dalam struktur pendapatan desa termasuk dalam rincian objek hasil pemanfaatan atau pendayagunaan Pengelolaan Aset Desa dalam upaya meningkatkan kesejahteraan kekayaan desa yang tidak dipisahkan. Jika dapat dilihat secara kasat mata, manfaat dari tanah kas desa ini dapat mendapatkan pendapatan desa dan dapat membantu perekonomian masyarakat desa. Pemerintah desa juga tidak melakukan sebuah pembinaan terhadap masyarakat-masyarakat di desa untuk mengetahui apa saja aset desa. Sehingga pemerintah desa dan masyarakat desa bisa saling berkesinambungan untuk bekerja sama dalam pemanfaatan aset desa tersebut guna untuk menambah pendapat di desa yang bertujuan untuk menunjang kebutuhan desa.⁴⁶

5. Pengamanan

Pengamanan merupakan Proses yang dilakukan oleh kepala desa beserta aparatur desa dan bantuan masyarakat dengan cara perbuatan mengamankan aset Desa dalam bentuk fisik, hukum, dan administratif.⁴⁷

⁴⁴Muwahid, 2016, "Prinsip-prinsip Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum".*Jurnal Studi Keislaman*. Vol 6 nomor 1, hal.1

⁴⁵*Ibid*

⁴⁶ Mega Raharja, 2015, "Pengelolaan Keuangan dan Aset Desa". *Jurnal Administrasi Public. Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang*. hal. 111.

⁴⁷*Ibid*

6. Pemeliharaan

Pemeliharaan aset desa baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, pemeliharaan aset yang bergerak dilakukan secara bersama dan jika membutuhkan pendanaan yang besar lalu dimasukkan dalam rencana penganggaran lalu aset yang tidak bergerak secara spesifik pemeliharaan ringan dilakukan secara bersama-sama antara masyarakat dan pemerintah desa yang menggunakan aset-aset tersebut. Pemeliharaan yang membutuhkan staff ahli harus ada penganggaran khusus untuk memliharanya. Penggunaan dan kuasa pengguna wajib membuat daftar hasil pemeliharaan barang dan melaporkan secara berkala kepada pemerintah desa.⁴⁸

7. Penghapusan

Penghapusan merupakan kegiatan menghapus/meniadakan aset Desa dari buku data inventaris desa dengan keputusan kepala desa untuk membebaskan Pengelolaan Barang, Pengguna Barang, dan/ atau kuasa pengguna barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.⁴⁹

8. Pemindah tangan

Pemindah tangan adalah kegiatan pengalihan kepemilikan barang milik desa, yang disahkan oleh kepala desa dan diketahui secara langsung oleh masyarakat, pemindah tangan merupakan salah satu dari lingkup pengelolaan barang milik desa.⁵⁰

9. Penatausahaan

Sebelum masuk dalam tahap pelaporan , pengelolaan aset desa seharusnya memiliki pembukuan, inventarisasi dan pelaporan. Dalam pembukuan ini dalam hal pelaporan atau pertanggung jawaban ini selalu dibuat pada setiap kegiatan yang dilakukan. Tata usaha yang sekarang ini kita laksanakan, kepala urusannya kan ada 3 (tiga) , ada

⁴⁸ *Ibid*

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ *Ibid*

kepala urusan pembangunan, kepala urusan umum, kepala urusan pemerintahan penatausahaan pengelolaan aset desa terlebih dahulu dilakukan pembukuan dalam proses pembukuan ini dilakukan terlebih dahulu perhitungan aset, lalu pencatatan, setelah itu baru dilaporkan masuk dalam pembukuan. Setelah pembukuan selesai barulah masuk dalam jurnal inventarisasi, dan terakhir dilakukan pelaporan untuk menyusun laporan pertanggung jawaban.⁵¹

10. Pelaporan

Laporan keuangan pemerintah daerah disusun untuk menyediakan informasi yang relevan mengenai posisi keuangan dan seluruh transaksi yang dilakukan oleh pemerintah daerah selama satu periode. Pemerintah daerah mempunyai kewajiban untuk melaporkan upaya yang telah dilakukan serta hasil yang dicapai dalam pelaksanaan kegiatan secara sistematis dan struktur pada satu periode pelaporan⁵²

11. Penilaian

Penilaian merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh aparatur desa dan ikut sertanya masyarakat untuk melakukan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset Desa.⁵³

12. Pengawasan dan pengendalian

Dalam konteks pengawasan aset desa, beberapa pihak yang bersama-sama bersinergi dalam rangka melakukan untuk menghindari penyimpangan perencanaan maupun pengelolaan aset yang dimiliki daerah. Pihak pihak yang berwenang dalam hal pengawasan aset desa diantaranya yakni:⁵⁴

a. Pemerintah Desa

⁵¹ *Ibid*

⁵² *Ibid*

⁵³ *Ibid*

⁵⁴ Nurcholis, 2011, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Liberty yogyakarta, hal. 83.

Pemerintah Desa yang dalam hal ini sekretaris Desa selaku pembantu pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa sebagaimana diamanatkan dalam Permendagri no 1 Tahun 2015 Pasal 5 ayat (1)

b. Camat

Camat mendapat limpahan wewenang dari Bupati untuk melakukan pembinaan dan pengawasan pengelolaan aset desa. Selain itu camat dapat berperan dalam fasilitasi pengelolaan keuangan Desa dan pendayagunaan aset Desa.

c. Inspektorat Kabupaten

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa disebutkan secara tegas bahwa Pemerintah Kabupaten yang dalam hal ini Inspektorat berperan mengawasi pengelolaan keuangan desa dan pendayagunaan aset desa. Selain itu inspektorat berperan juga dengan melakukan pembinaan dan pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Wewenang ini diperkuat dengan Permendagri Nomor 113 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Keuangan Desa pasal 44 Ayat (2)

Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 11 ayat (2) menjelaskan ada beberapa cara untuk pemanfaatan Aset Desa, diantaranya: sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah atau bangun serah guna. Dalam hal pemanfaatan Tanah Kas Desa dapat dilakukan dengan metode sewa dan kerjasama pemanfaatan. Sewa terhadap Tanah Kas Desa dapat dilakukan dengan tidak mengubah status kepemilikan aset dan jangka waktu sewa paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang.

Sedangkan Kerjasama Pemanfaatan dapat dilakukan ketentuan pihak yang bekerjasama harus membayar kontribusi tetap setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan pembagian keuntungan hasil Kerja Sama

Pemanfaatan melalui rekening Kas Desa. Jangka waktu kerjasama pemanfaatan paling lama 15 (lima belas) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.

D. Tinjauan tentang Sertipikat Hak Atas Tanah

Tanah Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”):

Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah:

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”.

Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah:

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”.

Berdasarkan uraian pasal tersebut dapat kita lihat bahwa sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut (Pasal 31 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah). Lebih lanjut dikatakan dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Menurut Ali Achmad chomsah, pengertian sertifikat yaitu :⁵⁵

“ketetapan yang dikeluarkan oleh kepala Badan pertanahan Nasional yang berdasarkan buku tanah terlebih surat ukur dan dijadikan satu menjadi bentuk surat tanda bukti penguasaan hak.”

Berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, maka dihasilkan bermacam-macam sertifikat sebagai berikut :⁵⁶

3. Sertipikat Hak Milik
4. Sertipikat Hak Guna Usaha
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
6. Sertipikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
7. Sertipikat Hak Pakai atas Tanah Negara
8. Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
9. Sertipikat Tanah Hak Pengelolaan
10. Sertipikat Tanah Wakaf
11. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
12. Sertipikat Hak Tanggungan.

Selain sertipikat-sertipikat tersebut di atas, dikenal juga adanya sertipikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik dan Sertipikat Hak Pakai diatas Tanah Hak Milik. Kedua sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan apabila ada pendaftaran akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas

⁵⁵ Ali Achmad Chomsah, 2002, *Hukum Pertahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Presentasi Pustaka, hal. 122

⁵⁶ Hermit, Herman, 2009, *Teknik Penaksiran Harga Tanah. Perkotaan*. Bandung, Penerbit, Mandar Maju, hal.22

tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, sertipikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti dan jaminan akan eksistensi hak itu. Lebih lanjut, kedua pakar tersebut menyatakan bahwa sertipikat berfungsi dalam menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat. Sertipikat sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya, yaitu :⁵⁷

1. Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah. Apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu.
2. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditor untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah akan lebih mudah mengembangkan usahanya karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
3. Bagi pemerintah, sertipikat hak atas tanah sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan tidak langsung. Data pendaftaran tanah ini biasanya nanti akan diperlukan oleh pemerintah untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan lain sebagainya

E. Tinjauan tentang Tukar Menukar

Tukar menukar termasuk didalam peralihan hak atas tanah yang dialihkan dari pihak satu ke pihak yang lain, dimana diantara kedua belah pihak nantinya akan melahirkan perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam pasal 1541 sampai dengan pasal 1546 Kitab Undang-undang Hukum

⁵⁷ Sutedi, Adrian, 2011, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 2, Jakarta, Sinar Grafika. hal.57-58

Perdata (KUHPerdata). Dahulu ketika jaman penjajahan Belanda, Masyarakat Indonesia lebih mengenal istilah tukar menukar dengan kata Tukar Guling atau Ruislag yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia disebut tukar lalu, yang artinya bertukar barang dengan tidak menambahkan uang.

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain.

Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu.

Berdasarkan Pasal 1 nomor 19 Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah tukar menukar adalah pengalihan kepemilikan barang milik negara daerah yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antara pemerintah daerah, atau antar pemerintah pusat daerah dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang.

Tukar Menukar aset desa berupa tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa pasal 1 nomor 20 yaitu :

“Tukar menukar adalah pemindahtanganan kepemilikan aset Desa yang dilakukan antara pemerintah desa dengan pihak lain dengan pengantiannya dalam bentuk barang”.

F. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa

atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.⁵⁸ Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Dalam perkembangannya, Pendaftaran Tanah Sistematis yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menjadi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kebijakan ini menjadi Program Strategis Nasional dengan konsep membangun data bidang tanah baru dan sekaligus menjaga kualitas data bidang tanah yang ada agar seluruh bidang-bidang tanah terdaftar lengkap dan akurat.⁵⁹

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan program pemerintah yang mengacu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 2 yaitu:

1. Pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.
2. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan

Metode Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis

⁵⁸ Badan Pertanahan Nasional, 2017, *Paper Kebijakan Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah*, BPN RI, Jakarta, hal. 8.

⁵⁹ Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/1/2021*, BPN RI, Jakarta, hal. 8.

Lengkap dan Instruksi Presiden No 2 tahun 2018.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang populer dengan istilah sertipikasi tanah ini merupakan wujud pelaksanaan kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat. Selain itu nantinya masyarakat yang telah mendapatkan sertipikat dapat menjadikan sertipikat tersebut sebagai modal pendampingan usaha yang berdaya dan berhasil guna bagi peningkatan kesejahteraan hidupnya.⁶⁰

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Objek Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pada pasal 114. Penerbitan Sertipikat kepada peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meliputi:

1. Warga Negara Indonesia, bagi perorangan.
2. Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana
3. Badan Hukum keagamaan dan Badan Hukum sosial yang sesuai antara penggunaan dengan peruntukan tanahnya.
4. PNS, TNI, atau Kepolisian Republik Indonesia.
5. Veteran, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia, Purnawirawan Kepolisian RI dan

⁶⁰ Marroli, "Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target", Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia, https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr, diakses pada tanggal 19 Februari 2023 Pukul 12.30 WIB

Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan Pegawai Negeri Sipil/Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia/Purnawirawan Kepolisian Republik Indonesia.

6. Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit.
7. Nazdir, atau
8. Masyarakat hukum adat.

Penerbitan sertipikat pada kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengacu pada Pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Bagian Keempat Penerbitan Sertipikat sebagai berikut :

1. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya, diterbitkan sertipikat hak atas tanah.
2. Data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembatasan-pembatasan termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai atau pembatasan lainnya.
3. Dokumen alat bukti hak lama yang menjadi dasar pembukuan dicoret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.
4. Penandatanganan sertipikat hak atas tanah hasil pelaksanaan kegiatan PTSL dilaksanakan oleh Ketua Panitia Ajudikasi PTSL untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan.
5. Sertipikat hak atas tanah diserahkan kepada pemegang hak atau kuasanya, dan Sertipikat wakaf diserahkan kepada nazdir.

Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 bahwa lokasi PTSL yang di dalamnya terdapat Tanah Objek Landreform, Konsolidasi Tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan:

1. Tanah Objek Landreform yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian;
2. objek Konsolidasi Tanah telah diproses sesuai dengan tahapan menurut ketentuan yang berlaku akan tetapi belum diberikan hak kepada peserta Konsolidasi Tanah;
3. objek transmigrasi telah diberikan Hak Pengelolaan akan tetapi belum diberikan Hak Milik atas Tanah kepada peserta transmigrasi atau lokasi objek yang sebelumnya menjadi lokasi transmigrasi akan tetapi oleh Menteri Desa Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi telah dikualifikasi bukan lagi sebagai daerah transmigrasi.

Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

1. perencanaan;
2. penetapan lokasi;
3. persiapan;
4. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
5. penyuluhan;
6. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
7. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
8. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
9. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
10. pembukuan hak;
11. penerbitan sertipikat hak atas tanah;
12. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;
13. pelaporan. Pelaksana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini bagi kalangan masyarakat populer dengan istilah sertifikasi tanah masal. Program ini tidak dipungut biaya untuk sosialisasi, pengukuran, hingga penerbitan sertifikat tanah

yang ditanggung oleh pemerintah lewat Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) namun ada biaya yang harus ditanggung oleh calon peserta/pemohon program Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilokasi desa/kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi PTSL yang jumlah biaya tergantung keputusan masyarakat tersebut melalui rembug desa. Sebagai acuan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor: 25/SKB/V/2017, Nomor: 590-3167A Tahun 2017, Nomor: 34 Tahun 2017 Tanggal 22 Mei 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis untuk katagori V (Jawa Bali) sebesar 150.000,00 per bidang tanah namun apabila dalam pelaksanaannya terdapat kendala, maka dapat dimusyawarahkan melalui rembug warga yang difasilitasi oleh Pemerintah Desa dan hasilnya dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Program PTSL dilaksanakan melalui Kantor Pertanahan di setiap Kabupaten/Kota. Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas di bidang agrarian/pertanahan dan tata ruang dalam rangka mewakili Negara dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Keberadaan Kantor Pertanahan ini merupakan kepanjangan tangan dari pemerintah pusat dalam hal untuk mewujudkan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam pelaksanaannya didasarkan pada beberapa ketentuan hukum yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112,

- Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 5038);
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5601);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5804); - 3
 8. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia;
 9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan

Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1591) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadaster Berlisensi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1111);
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501).

G. Pendekatan dalam perspektif Islam

1. Hak Milik dalam Perspektif Islam

Kata hak berasal dari bahasa Arab al-haqq yang secara etimologi mempunyai beberapa pengertian yang berbeda, diantaranya berarti milik, ketetapan dan kepastian, menetapkan dan menjelaskan, bagian (kewajiban), dan kebenaran.⁶¹ Adapun hak milik adalah hubungan antara manusia dengan harta yang di tetapkan dan diakui oleh syara, karna adanya hubungan tersebut, ia berhak melakukan berbagai macam tasarruf terhadap harta yang dimilikinya selama tidak ada hal-hal yang menghalanginya.⁶²

Dari defenisi di atas,dapat disimpulkan bahwa pengertian hak milik adalah sama,yaitu bahwa hak milik atau kepemilikan merupakan hubungan kepemilikan antara manusia dan harta atau benda yang diterapkan oleh syara',yang memberikan kekuasaan yang memungkinkan untuk mengambil manfaat atau

⁶¹ Jamaluddin Muhammad, *AL-anshori Lisanul' Arab XI*, (Darul Misriyah,t.th.), hal. 333.

⁶² Abdul Rahman Ghazaly dan Ghufron Ihsan, 2010, *Fiqih Muamalat*, Kencana, Jakarta, hal.43

melakukan tasarruf atas harta atau benda tersebut menurut cara-cara yang dibenarkan ditetapkan oleh syara'. Hak milik terbagi menjadi dua bagian, yaitu:

a. Hak milik yang sempurna (al-milikal –tam)

Hak milik menurut WahbahZahaili adalah hak kepemilikan yang meliputi bendanya sekaligus manfaatnya sehingga semua hak-hak yang diakui oleh syara berada di tangan orang yang memiliki hak tersebut⁶³

b. Hak milik yang tidak sempurna (al-milik al –nasqis)

Menurut WahbahZuhailidefenisial-milik al-naqisadalah kepemilikan terhadap bendanya saja, atau manfaatnya saja sedangkan menurut Yusuf Musa, hak milik tidak sempurna adalah memiliki barangnya tanpa memiliki manfaatnya.Milik al-naqis sendiri terbagi menjadi tiga macam, yaitu :⁶⁴

- 1) Milik al-‘ain /al-raqabah,yaitu hak milik atas bendanya saja, sedangkan manfaatnya dimiliki orang lain.
- 2) Milik al –manfaat asyasyakhshi/haqintif⁷yaitu hak milik atas benda yang dapat dibatasi dengan waktu, tempat,dan sifat pada benda saat menentukannya.
- 3) Milik al-manfaat al-‘aini/haqiriifaq, yaitu hak milik manfaat yang mengikuti kepada benda,bukan kepada orang.Hak tersebut merupakan hak yang langgeng,selama benda itu masih ada,meskipun orangnya berganti-ganti, hak tersebut masih tetap ada.

Semua yang ada di muka bumi adalah milik Allah SWT, menurut ajaran Islam bahwa Allah SWT adalah pemilik yang sesungguhnya dan mutlak atas alam semesta. Allah lah yang memberikan manusia karunia dan rezeki yang tak terhitung jumlahnya. Manusia dengan kepemilikannya adalah pemegang amanah dan khalifah. Maka semua kekayaan dan harta benda merupakan milik Allah, manusia memilikinya hanya sementara, semata-mata sebagai suatu amanah atau

⁶³ Wahbah Zuhaily, 2005, *al-Fiqha-Islamywa Adillatuhu*, Daar al-fikr al Mushir, Beirut, hal. 58.

⁶⁴ Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fiqh Muamlat*, Amzah, Jakarta, hal. 75.

pemberian dari Allah. Manusia menggunakan harta berdasarkan kedudukannya sebagai pemegang amanah dan bukan sebagai pemilik yang kekal. Karena manusia mengemban amanah mengelola hasil kekayaan di dunia, maka manusia harus bisa menjamin kesejahteraan bersama dan dapat mempertanggungjawabkannya dihadapan Allah SWT.

Ikhtiyar dalam bentuk bekerja, bisnis dan usaha lain yang halal adalah merupakan sarana untuk mencapai kepemilikan pribadi Dalam Islam, kewajiban datang lebih dahulu, baru setelah itu adalah Hak. Setiap Individu, masyarakat dan negara memiliki kewajiban tertentu. Dan sebagai hasil dari pelaksanaan kewajiban tersebut, setiap orang akan memperoleh hak-hak tertentu. Islam sangat peduli dalam masalah hak dan kewajiban ini. Kita diharuskan untuk mencari harta kekayaan dengan cara ikhtiyar tetapi dengan jalan yang halal dan tidak menzalimi orang lain. Selain itu, Kita juga tidak dibiarkan bekerja keras membanting tulang untuk memberikan manfaat kepada masyarakat tanpa balasan yang setimpal.

Dalam kepemilikan pribadi ada hak-hak umum yang harus dipenuhi Islam mengakui hak milik pribadi dan menghargai pemiliknyanya, selama harta itu diperoleh dengan jalan yang halal. Islam melarang setiap orang menzalimi dan merongrong hak milik orang lain dengan azab yang pedih, terlebih lagi kalau pemilik harta itu adalah kaum yang lemah, seperti anak yatim dan wanita sebagaimana terdapat pada surah Adzariyaat ayat 19, dan surah Al-Israa ayat 26.

Menurut pandangan Islam, kepemilikan dibedakan menjadi tiga kelompok, yaitu kepemilikan individu (private property), kepemilikan umum (collective property), dan kepemilikan negara (state property).⁶⁵

a. Kepemilikan individu (al-mikiyat al-fardiyah /private property).

Kepemilikan individu tersebut adalah semisal hak milik seseorang atas roti dan rumah, maka, orang tersebut bisa saja memiliki roti untuk di makan, dijual serta di ambil keuntungan dari harganya. Dimana, masing-masing roti dan rumah tersenbut adalah zat. Semetara hukum syara' yang ditentukan untuk keduanya adalah

⁶⁵ Abdullah Abdul Husain at-Tarqi, 2004, *Ekonomi Islam: Perinsip, Dasar Tujuan*, MagistraInsania Press, Yogyakarta, hal. 97.

izin al-syari' kepada manusia untuk memanfaatkannya dengan cara dipakai langsung habis, dimanfaatkan ataupun ditukar izin untuk memanfaatkan ini telah menjadikan pemilik barang dimana dia merupakan orang yang mendafatkan izin bisa memakan roti dan menempati rumah tersebut, sebagaimana dia diperbolehkan juga untuk menjualnya. Hukum syara' yang berhubungan dengan roti tersebut, adalah hukum syara' yang ditentukan pada zatnya, yaitu izin untuk menghabiskannya. Sedangkan hukum syara' yang berhubungan dengan rumah, adalah hukum syara' yang ditentukan pada kegunaanya, yaitu izin menempatnya.

Atas dasar ini adalah, maka kepemilikan itu merupakan izin al-syari' untuk memanfaatkan zat tertentu. Oleh karena itu, kepemilikan tersebut tidak akan ditetapkan selain dengan ketetapan selain dengan ketetapan Dario al-syari' terhadap zat tersebut, serta sebab-sebab kepemilikannya. dalam hal ini, Allah memberikan izin untuk memiliki beberapa zat dan melarang memiliki zat-zat yang lain. Allah juga telah memberikan izin terhadap beberapa transaksi serta melarang bentuk-bentuk transaksi yang lain, sebagai contoh Allah melarang seorang muslim untuk memiliki minuman keras dan babi, sebagaimana Allah melarang siapapun yang menjadi warga negara Islam untuk memiliki serta hasil riba dan perjudian. Tetapi Allah memberi izin untuk melakukan jual beli, bahkan menghalalkannya, disamping melarang dan mengharamkan riba.

Ini menunjukkan bahwa setiap orang bisa memiliki kekayaan dengan cara-cara kepemilikan tertentu, karena yang demikian merupakan sesuatu yang alami. seandainya kepemilikan pribadi ini tidak diperbolehkan, maka seseorang tidak akan dapat memiliki hasil usahanya untuk menetapkan ke pemilik pribadi tersebut, ada beberapa hal yang diatur Islam, yaitu:

- 1) Mengatur tentang barang atau jasa yang diizinkan (dibolehkan)

untuk memiliki dan yang tidak dalam hal ini Allah telah menentukan sesuatu dengan halal haram.

- 2) Mengatur tentang cara memperoleh harta yang diizinkan (dibolehkan) dan yang tidak perolehan harta itu bisa melalui tata cara bagaimana memperoleh harta dan tata cara mengembangkan harta.

Kepemilikan dalam islam tidak hanya mengenai kepemilikan masa utang semata, tetapi lebih dari itu seperti harta perolehan, harta perdagangan, modal produksi, dan harta lainnya yang termasuk harta pribadi, berbeda dengan harta negara maupu harta umum, maka tidak diperbolehkan bagi seseorang umpamanya memiliki tanah yang diwafatkanya, atau memiliki sungai yang besar atau lautan, tanah-tanah yang dapat dimiliki secara pribadi antara lain seperti: tanah yang diserahkan kepada seseorang dari pemiliknya, tanah sulh, tanah ihyaal-mawat, tanah iqtah (tanah kosong yang garap seseorang.

- b. Kepemilikan umum (al-milkiyyat al-‘ammah/public peroperty)

Kepemilikan umum adalah izin al-syari' kepada satu komunitas untuk bersama-sama memanfaatkan benda atau barang. Sedangkan benda-benda yang tergolong ketegori kepemilikan umum adalah benda-benda yang telah dinyatakan oleh al-syari' sebagai benda – benda yang dimiliki suatu komunitas secara bersama-sama dan tidak boleh dikuasai oleh hanya seseorang saja. Karena milik umum, maka setiap individu dapat memanfatkannya, namun dilarang memilikinya. Setidak-tidaknya, benda-benda yang dapat dikelompokan ke dalam kepemilikan umum ini ,ada tiga jenis yaitu:

- 1) Fasilitas dan sarana umum, maksud fasilitas atau sarana umum adalah apa saja yang di anggap sebagai kepentingan manusia secara umum. Benda ini tergolong ke dalam jenis kepemilikan umum karena menjadi kebutuhan pokok masyarakat, dan jika

tidak terpenuhi dapat menyebabkan perpecahan dan persengketaan jenis harta ini.

- 2) Sumber alam yang tabiat pembentukannya menghalangi dimiliki oleh individu secara perorangan.
- 3) Barang tambang yang depositnya tidak terbatas

Larangan tersebut tidak hanya terbatas pada tambang garam saja, melainkan meliputi seluruh barang tambang yang jumlah depositnya banyak (laksana air mengalir) atau tidak terbatas ini juga mencakup kepemilikan semua jenis tambang, baik yang tampak di permukaan bumi seperti garam, batu mulia atau tambang yang berada dalam perut bumi seperti tambang emas, perak besi, tambang minyak timah dan sejenisnya.

Barang tambang semacam ini menjadi milik umum sehingga tidak boleh dimiliki oleh perseorangan atau beberapa orang demikian juga tidak boleh hukumnya memberikan keistimewaan kepada seseorang atau lembaga tertentu untuk mengeksploitasinya tetapi pengusaha wajib menyiarkannya sebagai milik umum bagi seluruh rakyat. Negaralah yang wajib menggantinya, memisahkannya dari benda-benda lain, menjual dan menyimpan hasilnya di bait al-mal.

- c. kepemilikan Negara (al-milkiyyat al-Dawlah/state property)

Kepemilikan negara adalah harta yang ditetapkan Allah menjadi hak seluruh rakyat, dan pengelolannya menjadi wewenang negara, dimana negara berhak memberikan atau mengkususkannya kepada sebagai kaum rakyat sesuai dengan ijtihad/kebijakannya. Makna pengelolaan pemerintah adalah kekuasaan yang dimiliki pemerintah untuk pengelolaannya.

Kepemilikan negara ini meliputi semua jenis harta benda

yang tidak dapat digolongkan ke dalam jenis harta milik umum,⁶⁶ namun terkadang bisa tergolong dalam jenis harta milik individu, namun kepemilikannya individu maksudnya kepemilikan negara pada dasarnya juga merupakan hak milik umum, tetapi hak pengelolaannya menjadi wewenang dan tanggung jawab pemerintah, meskipun demikian, cakupan kepemilikan umum dapat dikuasai oleh pemerintah karena ia merupakan hak seluruh rakyat dalam satu negara, yang wewenang pengelolaannya ada pada tangan pemerintah dengan demikian pemerintah dalam hal ini memiliki hak untuk pengelolaan hak milik ini karena ia merupakan representasi kepentingan rakyat, mengemban amanah masyarakat, atau bahkan pemerintah merupakan institusi kehalifahan Allah di muka bumi.

Memang diakui bahwa hak milik negara berbeda dengan hak milik umum, hak milik negara ini dapat diahlikan menjadi hak milik individu jika memang kebijakan negara menghendaki demikian. Akan tetapi, hak milik umum tidak dapat diahlikan menjadi hak milik individu, meskipun ia dikelola oleh pemerintah dalam kaitannya dengan hak milik umum pada dasarnya pemerintah hanyalah pengorganisir dan pelaksanaan amanah dari masyarakat, sementara berkaitan dengan hak milik negara pemerintah memiliki otoritas sepenuhnya.

Kepemilikan negara ini meliputi semua jenis harta benda yang tidak dapat digolongkan ke dalam jenis harta milik umum, namun terkadang bisa tergolong dalam jenis harta kepemilikan individu, maksudnya kepemilikan negara pada dasarnya juga merupakan hak milik umum, tetapi hak pengelolaannya menjadi wewenang dan tanggung jawab pemerintah, meskipun demikian, cakupan kepemilikan umum dapat dikuasai oleh pemerintah, karena ia merupakan hak seluruh rakyat dalam satu

⁶⁶ Hendra Gunawan, "Sistem Peradilan Islam". *Jurnal el-Qonuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyari'ahan dan Pranata Sosial Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan*, Volume 5 Nomor 1 Edisi Januari-Juni 2019, hal. 90-103.

negara, yang wewenang pengelolaannya ada pada tangan pemerintah dengan demikian, pemerintah dalam hal ini memiliki hak untuk mengelola hak milik ini. Karena ia merupakan representasi kepentingan rakyat, mengembanamanah masyarakat, atau bahkan pemerintah merupakan institusi kekhalifahan Allah muka bumi.

Memang diketahui bahwa hak milik negara berbeda dengan hak milik umum. hak milik negara ini dapat diahlihan menjadi hak milik individu jika memang kebijakan negara menghendaki demikian akan tetapi, hak milik umum tidak dapat diahlihan menjadi hak milik individu, meskipun ia dikelola oleh pemerintah dalam kaitannya dengan hak milik umum pada dasarnya pemerintah hanyalah pengorganisir dan pelaksanaan amanah dari masyarakat, sementara berkaitan dengan hak milik negara pemerintah memiliki otoritas sepenuhnya.

Menurut ketentuan Islam, baik negara maupun masyarakat tidak dapat mengklaim sebidang tanah bila keduanya mengabaikan tanah tersebut melewati batas waktu 3 tahun.⁶⁷ Pemanfaatan atas tanah dalam Islam bukan pada kemampuan seseorang untuk menguasainya tetapi atas dasar pemanfaatannya. Sehingga fungsi tanah dalam Islam adalah sebagai hak pengelolaan bukan pada penguasaan.

Pemilikan pribadi (private ownership) hanya jika seseorang pergi ke sungai dan memancing ikan atau menjaringnya, maka itulah milik pribadi (personal property). Sebelum ditangkap, maka semua orang dapat menangkapnya; namun ketika sudah ditangkap, tak ada orang lain yang dapat mengklaimnya. Islam menghargai personal property dalam batasan tertentu.

⁶⁷ Syahyuti, "Nilai-Nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia", *Forum Penelitian Agro Ekonomi oleh Pusat Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian*, Volume 24 No. 1, Juli 2006, hal. 20.

2. Tukar Menukar dalam Prespektif Islam

Tukar menukar termasuk praktek dagang yang dihalalkan oleh Allah SWT dan tidak ada larangan, jika berlangsung tanpa ada persyaratan tertentu yang dilarang dalam Islam. Adapun tukar menukar emas dengan emas atau tukar menukar barang-barang yang berlaku padanya hukum-hukum riba, maka harus mengikuti ketentuan syariat, yaitu :

Menukar emas dengan emas hukumnya harus kontan dan kadarnya sama, demikian halnya dengan perak ditukar dengan perak, kurma dengan kurma. Apabila ditukar dengan jenis berbeda, seperti emas ditukar dengan perak, maka tetap harus kontan dan jumlah salah satunya boleh lebih; dalam hal ini perak lebih banyak jumlahnya yang harus diserahkan ketika ditukar dengan emas. Tukar menukar adalah transaksi yang sering dilakukan oleh masyarakat apa lagi di zaman modern ini banyaknya masyarakat yang tak mengerti dalam transaksi yang benar menurut hukum sehingga masyarakat menggunakan transaksi itu dalam kehidupan sehari-hari.

Diriwayatkan dari Abu Bakrah r.a, berkata: Rasulullah saw. Pernah bersabda, “Janganlah menjual atau menukar emas dengan emas atau perak dengan perak, kecuali jika nilainya sama. Juallah sesukamu emas dengan perak atau perak dengan emas (asal nilainya sama).” (HR.Al-Bukhari).

3. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Perspektif Islam

Kebijakan pertahanan saat ini melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah bagian dari maqashid Syariah yaitu memelihara aset (harta) yang disebut oleh ulama dengan istilah hifdz al-mal menduduki posisi yang penting dalam Islam, karena itu substansial program pemerintahan Indonesia menerapkan kebijakan pertanahan melalui konsep PTSL sesungguhnya merupakan tuntutan dari ajaran Islam. keberadaan seharusnya benar - benar mulia dan syar'i karena mengandung kemaslahatan dan maqashid syariah yang demikian nyata. Kemaslahatan itu dapat terwujud sebagaimana tercermin pada Pasal 2 Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), bahwa “Tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan

hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan”



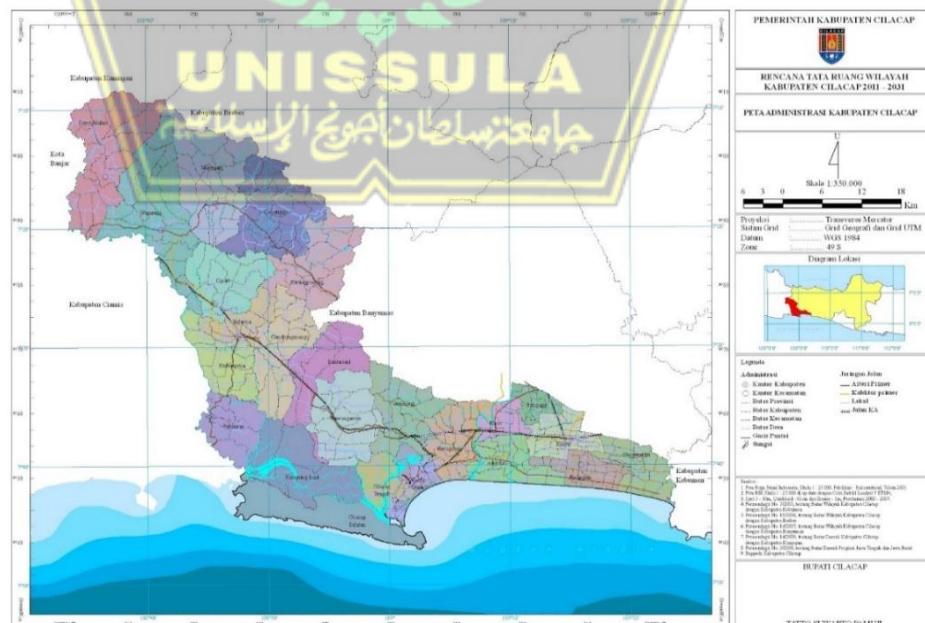
BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap

1. Pelaksanaan Proses Tukar Menukar Tanah Masyarakat dengan Tanah Kas Desa di Kabupaten Cilacap

Kabupaten Cilacap merupakan daerah terluas di Jawa Tengah, dengan batas wilayah sebelah selatan Samudra Indonesia, sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Banyumas, Kabupaten Brebes dan Kabupaten Kuningan Propinsi Jawa Barat, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Kebumen dan sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Ciamis, Kabupaten Pangandaran dan Kota Banjar Propinsi Jawa Barat.



Gambar Peta Wilayah Kabupaten Cilacap

Kabupaten Cilacap mempunyai luas wilayah 225.360,840 Ha, yang terbagi menjadi 24 Kecamatan 269 desa dan 15 Kelurahan, oleh karena jumlah wilayah desa yang begitu banyak dibanding wilayah Kelurahan di Kabupaten Cilacap dan dalam rangka mendukung percepatan pembangunan sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah 2008-2012, agar terwujud optimalisasi penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan kesejahteraan masyarakat, yang diarahkan pada pemberdayaan masyarakat perdesaan sesuai tekad Gubernur Jawa Tengah “Bali Ndeso Mbangun Deso” , Bupati Cilacap mengeluarkan Peraturan Bupati Cilacap Nomor 76 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Gerakan “Bangga Mbangun Desa” yang berorientasi pada pembangunan perdesaan yang bersifat menyeluruh di bidang pendidikan, kesehatan, ekonomi dan lingkungan sosial budaya, dengan tanpa meninggalkan pembangunan kota dengan prinsip dari, oleh, dan untuk masyarakat, oleh karenanya begitu penting pembangunan untuk kesejahteraan desa dan masyarakatnya di Kabupaten Cilacap.

Dalam hal ini, tanah kas desa sangatlah berperan penting untuk kesejahteraan desa, tanah kas desa masih sangat dibutuhkan untuk menggaji para perangkatnya. Berbeda dengan kelurahan yang perangkatnya sudah digaji oleh Pemerintah.

Tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik bisa terjadi, asalkan orang yang memohon tanah kas desa tersebut harus juga melakukan penggantian tanah, dan tanah yang digunakan sebagai pengganti tanah kas desa tersebut haruslah lebih menguntungkan Desa dan tidak boleh merugikan Desa.

Dalam proses tukar menukar tanah kas desa tersebut, ada beberapa izin yang perlu diperoleh terlebih dahulu antara lain izin dari Bupati dan Gubernur. Barulah tanah tersebut dapat diproses untuk dijadikan tanah hak milik. Izin-izin itu berupa izin dari pemerintah desa setempat dengan cara melakukan suatu musyawarah desa yang

dikenal di Kabupaten Cilacap adalah “rembug desa” yaitu musyawarah desa untuk mendapat suatu persetujuan agar tanah kas desa tersebut dapat dilepas dan dialihkan ke perorangan. Setelah mendapat persetujuan dari desa, maka yang harus dilengkapi lainnya adalah antara lain Surat Keputusan dari Bupati Cilacap dan Surat Keputusan dari gubernur Jawa Tengah. Proses tukar menukar tanah kas desa telah mengalami perubahan dalam proses perizininan, yaitu:⁶⁸

a. Sebelum Tahun 1980

Proses awal dari peralihan status tanah kas desa termasuk juga tanah kas desa sebelum tahun 1980 adalah dengan “rembug desa”, yaitu musyawarah desa untuk mendapat suatu persetujuan agar tanah bengkok tersebut dapat dilepas dan dialihkan ke perorangan. Setelah, terjadi suatu kata mufakat dalam musyawarah desa baru diajukan ke bupati untuk ditindaklanjuti dan dibuatkan surat keputusan dari bupati. Sebelum tahun 1980 izin yang dibutuhkan hanya izin dari bupati Kabupaten Cilacap saja tanpa ada izin dari Gubernur Jawa Tengah. Barulah bisa didaftarkan sebagai tanah hak milik di Kantor Pertanahan.

b. Antara tahun 1980 - 2001

Proses peralihan tanah kas desa menjadi tanah hak milik pribadi di tahun 1980 sampai dengan tahun 2000 yaitu harus melengkapi izin rekomendasi dari Bupati dan Gubernur. Selain izin dari Bupati dan Gubernur harus juga dilakukan sebelumnya yaitu “rembug desa” agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara masyarakat. Berkas-berkas tersebut harus lengkap dan tidak boleh terjadi adanya suatu kekurangan. Karena apabila ada kekurangan dalam hal ini kekurangan berkas baik Surat Keputusan dari Bupati,

⁶⁸ Wawancara dengan (Narko Upoyo) Analis Desa Staf Bidang Pembinaan Pemerintah Desa Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap, 24 Mei 2023.

Gubernur, maupun dari Desa maka proses peralihan tanah bengkok tersebut tidak dapat berjalan.

c. Tahun 2001-2006

Tahun 2001 sampai dengan tahun 2006 di Kabupaten Cilacap telah menerapkan sistem otonomi daerah. Otonomi daerah yaitu hak untuk mengatur dan mengurus rumah tangga sendiri. Izin yang dibutuhkan untuk melakukan proses peralihan tanah kas desa menjadi tanah hak milik hanya dengan izin Bupati saja. Berbeda dengan proses peralihan status tanah kas desa menjadi hak milik sebelum tahun 2001 yang harus melengkapi Surat Keputusan dari Gubernur. Diantara tahun 2001-2006 izin yang dibutuhkan hanya dari Desa yaitu dengan Surat keputusan Desa dengan melakukan “rembug desa” dan Surat Keputusan dari Bupati Cilacap saja. Jadi, pada tahun 2001 sampai dengan 2006 izin gubernur sudah tidak diperlukan lagi.

d. Tahun 2007 sampai sekarang

Proses peralihan status tanah kas desa menjadi tanah hak milik di Kabupaten Cilacap mulai tahun 2007 kembali menerapkan izin pada tahun 1980 sampai tahun 2000. Selain dari Surat Keputusan Desa yang diperoleh dengan rembug desa juga harus adanya Surat Keputusan Bupati Cilacap dan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah.

Dalam Tesis ini, penulis melakukan penelitian di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap, tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja dilakukan pada saat tahun 2004 sehingga izin yang dibutuhkan hanya dari Desa yaitu dengan Surat keputusan Desa dengan melakukan “rembug desa” dan Surat Keputusan dari Bupati Cilacap saja. Berkas-berkas tersebut harus dilengkapi sebelum didaftarkan untuk menjadi hak milik di Kantor Pertanahan. Apabila ada salah satu berkas tersebut

tidak dapat dilengkapi maka proses peralihan tanah kas desa menjadi hak milik itu tidak akan dapat terjadi.

Izin-izin tersebut sangat penting dalam pengurusan proses peralihan tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik karena apabila izin-izin itu tidak dilengkapi maka kantor pertanahan tidak bisa memproses tanah tersebut karena kurang lengkap administrasinya.

Desa Adimulya Kecamatan Wanareja terdapat bidang tanah yang bersetatus sebagai tanah hasil tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik masyarakat yang belum tuntas sampai tahap pensertipikatan.

Pada tahun 2004, Pemerintah Desa Adimulya Kecamatan Wanareja telah melaksanakan Tukar Menukar Tanah Kas Desa yang tidak produktif (sering banjir) seluas 7.863 m² (selanjutnya di kapling menjadi 21 bidang) dengan tanah masyarakat seluas 8.022 m² (selanjutnya menjadi tanah kas desa/bengkok Desa).

Setelah proses tukar menukar selesai, dilakukan pensertipikatan atas tanah yang telah dilepaskan kepada masyarakat sejumlah 21 bidang namun sertipikat tanah hanya terbit 7 bidang sehingga masih ada 14 bidang lainnya yang belum bersertipikat dikarenakan pada saat itu pemilik tanah yang 14 bidang tersebut belum mempunyai biaya pensertipikatan sehingga setelah adanya Program PTSL, pemilik tanah yang 14 bidang tersebut baru mendaftarkan tanahnya melalui program PTSL karena tidak adanya biaya pensertifikatan tanah dan khususnya di Kabupaten Cilacap Pemerintah Daerah membebaskan biaya BPHTB untuk PTSL, sedangkan yang telah menjadi tanah bengkok desa yaitu 2 bidang di Desa Sidamulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap dan 1 bidang di Desa Sidamulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap belum ada yang bersertipikat, dulunya kedua desa tersebut adalah satu desa yaitu Desa Wanareja yang kemudian pemekaran

menjadi tiga desa.⁶⁹

Masyarakat pemilik 14 bidang tanah hasil tukar menukar merasa terbantu dengan adanya program PTSL, setelah menunggu 18 tahun tanpa memiliki sertipikat tanah dan setatus tanah yang belum jelas sekarang sudah mendapatkan sertipikat hak milik tanah sebagai suatu kepastian hukum sebagaimana pada Pasal 2 Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), bahwa “Tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap adalah untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan”

Van Kant mengatakan bahwa “hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia agar kepentingan-kepentingan itu tidak diganggu. Bahwa hukum mempunyai tugas untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat”.⁷⁰

2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap

Kebijakan pendaftaran tanah saat ini merujuk kepada Peraturan Menteri Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang mana kementerian ATR/BPN menargetkan 126 juta bidang tanah bersertifikat di seluruh wilayah Indonesia tahun 2025.⁷¹ Pendaftaran tanah melalui agenda reforma agraria di era Presiden Jokowi memberikan akses mudah bagi petani / masyarakat miskin

⁶⁹ Wawancara dengan (Novyan) Sekertaris Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap, 9 Mei 2023.

⁷⁰ C. S. T. Kansil, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 44.

⁷¹ Mujiburohman, D.A., 2018, “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)”, *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), hal. 89.

untuk terlibat dalam skema pasar tanah.⁷² Berdasarkan hal tersebut, kebijakan agraria sangat penting karena secara ekonomi, tanah sangat berbeda dengan faktor produksi lainnya, seperti pupuk, tenaga kerja, benih, dll., yang dapat diperbanyak. Tanah, di sisi lain, adalah faktor produksi tetap. Ini juga mewakili modal dalam bentuk aset atau investasi, yang merupakan indikator kesejahteraan.⁷³ Stabilitas dan keberlanjutan administrasi Presiden Jokowi perlu terus dikelola secara optimal dan cukup mempersiapkan diri untuk menjadi lebih baik implementasi Nawacita II untuk pasca 2019-2024 sehingga dapat mendukung kepentingan rakyat untuk dicapai cita - cita Revolusi Indonesia Kemerdekaan.⁷⁴ Menindaklanjuti Nawacita tersebut, pemerintah kemudian mengeluarkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kementerian ATR/BPN menargetkan 126 juta bidang tanah bersertifikat di seluruh wilayah Indonesia tahun 2025 yang dijabarkan dalam target – target 5 (lima) juta bidang tanah pada tahun 2017, 7 (tujuh) juta bidang tanah pada tahun 2018, 9 (sembilan) juta bidang tanah pada tahun 2019 dan 10 (sepuluh) juta bidang tanah setiap tahunnya hingga tahun 2025. Target yang berjuta – juta tersebut dilakukan guna mempersingkat waktu dari yang biasanya hanya mampu mensertifikatkan 500 (lima ratus) ribu bidang tanah per-tahun yang memakan waktu 160 tahun untuk tanah terdaftar diseluruh wilayah Indonesia.⁷⁵

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Pasal 2 menyebutkan bahwa Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan

⁷² Prasetyo, F, 2019, “The struggle for land rights: Indonesian (Urban) Agrarian Reform and (Against) the Global Land Forum in Bandung”. *The Platypus Affiliated Society*, hal. 3 .

⁷³ Widodo, S, 2017, “A Critical Review of Indonesia’s Agrarian Reform Policy”. *Journal of Regional and City Planning*, 28 (3), hal. 205.

⁷⁴ Razuni, G., & Pramanti, A.,2020, “No Agrarian Reform: Revolutive Without Revolution?”. *Jurnal Partisipatoris*, 2 (1), hal. 16.

⁷⁵ Mujiburohman, D.A., 2018. Op. Cit, hal. 89.

kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah republik Indonesia merupakan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) disamping menasar tanah masyarakat yang belum terdaftar/bersertipikat juga menasar tanah-tanah wakaf, tanah-tanah Pemerintah dan tanah-tanah aset Desa yang belum terdaftar/bersertipikat. Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Nomor : 5352/SK-33.01.UP.02.03/XII/2022 Tentang Revisi Keenam Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022, Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tahun 2022 mendapat alokasi target PTSL 57.257 bidang untuk SHAT (Sertipitat Hak Atas Tanah), 79.111 bidang PBT (Peta Bidang Tanah), dan 4.000 bidang K 4 (Klaster 4 yaitu Updating bidang tanah yang sudah bersertipikat pada peta pendaftaran) yang berlokasi di 80 desa/kelurahan.⁷⁶

⁷⁶ Wawancara dengan (Budi Andoyo, A.Ptnh) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Cilacap 2022, 4 Mei 2023.

Melalui program PTSL penyelesaian sertipikasi tanah di wilayah Kabupaten Cilacap terlaksana karena adanya sinergi dari pihak BPN, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa, dan masyarakat. Dalam program PTSL pemohon dalam hal ini masyarakat sangat di permudah dalam hal persyaratan dan pendaftaran tanah sampai terbitnya sertipikat, dalam program PTSL pemohon/masyarakat cukup duduk manis tidak perlu repot datang sendiri ke Kantor Pertanahan untuk pengurusan pendaftaran tanah dikarenakan petugas BPN dalam hal ini Panitia Ajudikasi PTSL lah yang akan jemput bola ke masing masing desa untuk melakukan sosialisasi, pendaftaran tanah, dan pembagian sertipikat ke masing masing desa sampai sertipikat tersebut di tangan masyarakat.

Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap akan menjadi sarana mewujudkan gambaran satu desa dengan sistem informasi desa yang lengkap dan sebagai dasar mengolah administrasi kelengkapan *database* pertanahan yang aktual dan terpercaya. Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap hingga saat ini terus mengupayakan seluruh bidang tanah dalam beberapa lokasi yang telah ditetapkan dapat terukur dan memelihara data fisik tanah. Hal tersebut dilakukan guna mencapai target utama pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang jumlah realisasinya disesuaikan dengan besaran anggaran yang tersedia oleh APBN tahun berjalan.

Adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap merupakan suatu keuntungan bagi Pemerintah Desa salah satunya adalah membangun *database* dan peta pertanahan secara lengkap di desa tersebut dan mengamankan aset desa dalam hal ini pensertipikatan tanah kas desa / bengkok.

Selain memberikan keuntungan bagi Pemerintah Desa, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) juga memberikan

keuntungan bagi masyarakat yang belum pernah mendaftarkan tanahnya sebagai pemilik/pemegang hak karena program tersebut tidak memungut biaya sedikitpun kepada masyarakat untuk biaya sosialisasi, pengukuran, hingga penerbitan sertifikat tanah yang ditanggung oleh pemerintah lewat Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) terkecuali biaya administrasi pra-sertipikat yang dibebankan kepada pemohon seperti pembuatan dan pemasangan tanda batas, materai dan sebagainya yang ditentukan dengan rembug desa.

Dalam rangka untuk mendukung kelancaran dan keberhasilan pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di wilayah Kabupaten Cilacap, Bupati Cilacap memberikan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang seharusnya dipungut dari proses peralihan hak atas tanah sebagai insentif dari Pemerintah Kabupaten Cilacap,

Secara regulasi Pemerintah Daerah Kabupaten Cilacap menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap No. 3 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah dan Peraturan Bupati Nomor 79 Tahun 2017 tentang Pembiayaan Persiapan Pelaksanaan PTSL Bagi Masyarakat di Kabupaten Cilacap yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Bupati Nomor 34 Tahun 2019.

Kebijakan sertipikasi tanah/legalisasi aset yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap merupakan bagian kecil dari proses reforma agraria. Mengingat, agenda reforma agraria yang seharusnya didorong oleh pemerintah sebelum mengeluarkan legalisasi aset/sertifikasi tanah yaitu menata ulang penguasaan, pemilikan dan penggunaan lahan yang timpang untuk menciptakan basis-basis kekuatan produktif masyarakat dan mewujudkan keadilan sosial sebagaimana ketentuan Pasal 5 ayat (1) TAP MPR NO: IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria. Perlu kita ketahui bahwa

pelaksanaan reforma agraria itu dimaksudkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Terdapat dua skema yang bisa dilakukan oleh pemerintah dalam penyelenggaraan land reform, yaitu asset reform dan acces reform. Asset reform dilakukan dengan kehadiran negara untuk memberikan tanah kepada masyarakat yang memerlukan maupun penguatan hak pemilikan atas tanah terhadap tanah – tanah yang telah dikuasi oleh masyarakat, melihat data target legalisasi aset dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yang tinggi menunjukkan bahwa penguatan hak kepemilikan atas tanah terhadap tanah–tanah yang telah dikuasai masyarakat adalah prioritas. Selanjutnya terdapat acces reform sebagai manifestasi dari kehadiran negara kepada penerima asset reform agar mampu memberdayakan tanahnya untuk meningkatkan kesejahteraannya sehingga usaha-usaha perbaikan yang dilakukan melalui penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menjadi tatanan keagrariaan baru akan dapat menjamin keadilan, harmoni sosial, produktivitas, dan keberlanjutan. Pelaksanaan dari program acces ini dilakukan melalui distribusi dan redistribusi aset - aset yang dimiliki oleh Negara untuk rakyat yang tidak memiliki aset tanah guna menopang kehidupan sehari – hari. Oleh karena itu, Kantor BPN Kabupaten Cilacap perlu memandang Reforma Agraria merupakan agenda besar dalam memberikan kontribusi untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap, sebagai berikut :⁷⁷

a. Persiapan

Untuk kelancaran pelaksanaan kegiatan PTSL, Kepala Kantor Pertanahan melakukan penyiapan:

- 1) Sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL;
- 2) Sumber daya manusia;

⁷⁷ Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/1/2021*, BPN RI, Jakarta, hal. 20.

- 3) Koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya; dan
- 4) Alokasi anggaran.

Penyiapan Peta Kerja, Peta kerja dibuat sebelum pekerjaan lapangan dan digunakan untuk identifikasi dan validasi akurasi posisi bidang tanah (K4) dan pengukuran bidang tanah yang belum terdaftar di lapangan. Peta kerja mencantumkan informasi:

- 1) Nomor peta kerja sesuai penomoran indeks lembar dalam satu Desa/Kelurahan;
- 2) Jenis peta, misalnya Peta Foto, Peta CSRT, Peta Foto Drone, Peta Garis atau peta lainnya;
- 3) Kualitas dan Skala/Resolusi Peta;
- 4) Tahun pembuatan;
- 5) Asal peta;
- 6) Hasil dari penggunaan peta kerja oleh satgas fisik dan satgas yuridis sekurang-kurangnya mencantumkan informasi:
 - a) Hasil pemetaan bidang-bidang tanah terukur;
 - b) NIB atau nomor berkas atau nomor urut bidang per bidang tanah terukur/terpetakan;
 - c) Daftar objek bidang tanah dengan informasi nomor urut; dan
 - d) Nomor Berkas dan atau Nomor Urut Bidang (NUB), luas sementara (jika sudah dihitung), nama (sementara), dan informasi bidang tanah.

Pembuatan Peta Kerja sedapat mungkin mengoverlaykan Peta Pendaftaran dengan Peta lainnya misalnya Peta Batas Kawasan Hutan, Peta Kawasan Konservasi, Peta PBB, Peta Batas Administrasi, Peta LP2B, Peta Indikatif Penghentian Pemberian Izin Baru (PIPIB).

Untuk pelaksanaan PTSL, perlu disiapkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- 1) SK Penetapan Lokasi, yang melampirkan peta penetapan

lokasi Pendaftaran Tanah Lengkap.

- 2) SK Tim Pelaksana, disesuaikan dengan susunan Tim Ajudikasi dan Satgas pada pelaksanaan PTSL.

Berikut ini merupakan Keputusan Penetapan Lokasi dan Keputusan Tim Pelaksana Pembentukan Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022 Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap :

- 1) Penetapan Lokasi

Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Nomor : 5352/SK-33.01.UP.02.03/XII/2022 Tentang Revisi Keenam Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022, Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tahun 2022 mendapat alokasi target PTSL 57.257 bidang untuk SHAT (Sertipitat Hak Atas Tanah), 79.111 bidang PBT (Peta Bidang Tanah), dan 4.000 bidang K 4 (Klaster 4 yaitu Updating bidang tanah yang sudah bersertipikat pada peta pendaftaran) yang berlokasi di 80 desa/kelurahan.⁷⁸

Rincian mengenai Desa Lokasi PTSL dan target bidang PTSL dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Nomor : 5352/SK-33.01.UP.02.03/XII/2022 Tentang Revisi Keenam Penetapan Lokasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022

⁷⁸ Wawancara dengan (Budi Andoyo, A.Ptnh) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Cilacap 2022, 4 Mei 2023.

NO	DESA	KECAMATAN	TARGET PBT	TARGET SHAT	K4
TIM I					
1	Majingklak	Wanareja	7.579	4.845	183
2	Cigitung	Wanareja	3.037	2.500	12
3	Karangturi	Kroya	3.331	2.497	90
4	Dayeuhluhur	Dayeuhluhur	0	179	0
5	Panulisan Barat	Dayeuhluhur	0	200	0
6	Datar	Dayeuhluhur	0	899	0
7	Panulisan	Dayeuhluhur	0	100	0
	Jumlah		13.947	11.220	285
TIM II					
1	Cinyawang	Patimuan	3.795	3.000	174
2	Mujur	Kroya	3.033	1.973	352
3	Karangmangu	Kroya	2.677	1.957	194
4	Cilongkrang	Wanareja	3.521	2.698	21
5	Gunungtelu	Karangpucung	0	359	0
6	Cidadap	Karangpucung	0	250	0
7	Banjarsari	Nusawungu	0	36	0
8	Karantawang	Nusawungu	0	31	0
9	Danasri Lor	Nusawungu	0	20	0
10	Tritih Kulon	Cilacap Utara	0	51	0
11	Karantalun	Cilacap Utara	0	12	0
12	Karangsembung	Nusawungu	0	13	0
13	Karangjengkol	Kesugihan	0	35	0
14	Kuripan	Kesugihan	0	27	0
15	Bajing	Kroya	0	16	0
	Jumlah		13.026	10.478	741
TIM III					
1	Bulupayung	Patimuan	6.960	5.453	500
2	Mujur Lor	Kroya	2.275	1.320	63
3	Kawunganten	Kawunganten	1.626	1.626	500
4	Cisalak	Cimanggu	0	300	0
5	Sidasari	Sampang	0	42	0
6	Sidamukti	Patimuan	0	127	0
7	Negarajati	Cimanggu	0	32	0
8	Bantarpanjang	Cimanggu	0	54	0
9	Madura	Wanareja	0	218	0
10	Karangsari	Cimanggu	0	14	0
11	Rejodadi	Cimanggu	0	10	0
12	Widarapayung Kulon	Binangun	0	69	0
13	Bantarmangu	Cimanggu	0	4	0
	Jumlah		10.861	9.269	1.063
TIM IV					

1	Karangkandri	Kesugihan	3.442	1.929	306
2	Adimulya	Wanareja	7.579	2.279	75
3	Mergawati	Kroya	2.595	1.050	75
4	Binangun	Bantarsari	0	74	0
5	Kertajaya	Gandrungmangu	0	90	0
6	Boja	Majenang	0	111	0
7	Cibeunying	Majenang	0	137	0
8	Jambu	Wanareja	0	17	0
9	Pahonjean	Majenang	0	61	0
10	Pamulihan	Karangpucung	0	119	0
11	Salebu	Majenang	0	129	0
12	Sepatnunggal	Majenang	0	41	0
13	Penadegan	Majenang	0	61	0
14	Cijeruk	Dayeuhluhur	0	260	0
15	Cilumping	Dayeuhluhur	0	99	0
16	Panulisan Timur	Dayeuhluhur	0	14	0
17	Bolang	Dayeuhluhur	0	201	0
	Jumlah		13.616	7.185	456
TIM V					
1	Pucung Lor	Kroya	2.808	2.100	154
2	Limbangan	Wanareja	10.269	6.298	500
3	Paketingan	Sampang	0	150	0
4	Sindangbarang	Karangpucung	0	270	0
5	Pangawaren	Karangpucung	0	81	0
6	Bajing Kulon	Kroya	0	35	0
7	Sidareja	Sidareja	0	22	0
8	Tegalsari	Sidareja	0	24	0
9	Pucung Kidul	Kroya	0	30	0
10	Pesahangan	Cimanggu	0	76	0
11	Cijati	Cimanggu	0	82	0
12	Mertasinga	Cilacap Utara	0	19	0
	Jumlah		13.077	9.187	654
TIM VI					
1	Madusari	Wanareja	6.330	2.900	157
2	Kedawung	Kroya	4.400	2.703	440
3	Tarisi	Wanareja	3.854	3.854	204
4	Brebeg	Jeruklegi	0	37	0
5	Tritih Wetan	Jeruklegi	0	54	0
6	Prapagan	Jeruklegi	0	40	0
7	Purwasari	Wanareja	0	74	0
8	Hanum	Dayeuhluhur	0	32	0
9	Buntu	Kroya	0	26	0
10	Pesanggrahan	Kroya	0	40	0

11	Pesawangan	Jeruklegi	0	20	0
12	Ayamalas	Kroya	0	32	0
13	Jeruklegi Wetan	Jeruklegi	0	62	0
14	Jeruklegi Kulon	Jeruklegi	0	25	0
15	Bojongsari	Kedungreja	0	10	0
16	Cilibang	Jeruklegi	0	9	0
	Jumlah		14.584	9.918	801
	TOTAL		79.111	57.257	4.000

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

Pada penelitian ini, Desa yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah Desa Adimulya Kecamatan Wanareja yang masuk dalam TIM IV PTSL Kabupaten Cilacap, karena termasuk dalam Desa yang terdapat Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa yang didaftarkan melalui program PTSL.

2) Pembentukan Panitia Ajudikasi

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian di Desa Adimulya yang merupakan Desa Penlok Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Panitia Ajudikasi TIM IV. Adapun susunan dari panita Ajudikasi TIM IV Kabupaten Cilacap Kantor Petanahan Kabupaten Cilacap Nomor : 5010/SK-33.01.UP.02.03/X/2022 tentang Revisi Kesepuluh Susunan Panitia Ajudikasi, Satuan Tugas Fisik, Satuan Tugas Yuridis, Satuan Tugas Administrasi, dan Satuan Tugas Peta Bidang Tanah Kluster 4 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Cilacap Tahun 2022 adalah sebagai berikut:

Tabel 2 : Susunan Panitia Ajudikasi TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Cilacap Tahun 2022

No	Nama	NIP	Jabatan	Jabatan dalam Tim
1	BUDI ANDOYO, A.Ptnh.	19660226 198903 1 002	Penata Pertanahan Pertama	Ketua merangkap anggota
2	AHMAD HIDAYAT, S.H.	19690714 199403 1 003	Surveyor Pemetaan Penyelia	Wakil Ketua yang membidangi Survei dan Pemetaan merangkap anggota
3	RAYA LAKSANAWATI, S.E.	19650629 198903 2 003	Analisis Pertanahan	Wakil Ketua yang membidangi Penetapan Hak dan Pendaftaran merangkap anggota
4	HERU WIBOWO	19741111 200911 1 001	Pengadministrasi Pertanahan	Sekretaris
5	RIDWANULLOH		Kepala Desa Karangkandri	Anggota
6	MASDIN		Kepala Desa Adimulya	Anggota
7	AGUS RUSWANDI		Kepala Desa Mergawati	Anggota
8	MARDIYONO		Kepala Desa Binangun	Anggota

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

Satgas Fisik terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, Surveyor Kadaster Berlisensi, Asisten Surveyor Kadaster Berlisensi dan/atau KJSKB yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang fisik Panitia Ajudikasi

PTSL.

Dalam melaksanakan tugasnya Satgas fisik sebagai Pengumpul Data fisik dapat dibantu oleh Petugas Pengumpul Data Pertanahan (Puldatan) yaitu kelompok masyarakat yang diberi pembekalan dan ditugaskan untuk menjadi fasilitator sekaligus pelaksana proses pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil pengumpulan data yuridis yang dilakukan oleh Puldatan diverifikasi dan divalidasi oleh Satgas Yuridis. Jumlah Satgas Fisik dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) dengan menyesuaikan target yang ditetapkan.⁷⁹

Tabel 3 : Susunan Satuan Satgas Fisik TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Cilacap Tahun 2022

No	Nama	NIP / No. Lisensi	Jabatan	Jabatan dalam Tim
1	AHMAD Hidayat, S.H.	19690714 199403 1 003	Surveyor Pemetaan Penyelia	Ketua merangkap anggota
2	SALVIAH EKO WAHYUNI, S.T.	1-0036-18	Surveyor Kadastral (SK)	Anggota
3	DIMAS ARIFIYANTO	2-0509-18	Asisten Surveyor Kadastral (ASK)	Anggota
4	YULIAS ARIFIN	2-0546-18	Asisten Surveyor Kadastral (ASK)	Anggota
5	HIRSIN NASRULLOH, S.Sy.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

⁷⁹ Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/1/2021*, BPN RI, Jakarta, hal. 21.

Satgas Yuridis selain dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian, dapat melibatkan Perangkat Desa/Kelurahan, perangkat RT/RW/Lingkungan, organisasi masyarakat, Bintara Pembina Desa (BABINSA), Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (BHABINKAMTIBMAS) dan/atau unsur masyarakat lainnya, yang diketuai oleh Wakil Ketua bidang yuridis Panitia Ajudikasi PTSL.

Dalam melaksanakan tugas pengumpulan data yuridis, Satgas Yuridis dapat dibantu oleh unsur-unsur masyarakat antara lain RT/RW, Organisasi Kepemudaan (Karang Taruna), Kelompok Masyarakat, BABINSA, BHABINKAMTIBMAS, Profesi atau bekerja sama dengan Perguruan Tinggi yang ada di wilayahnya sebagai Pengumpul Data Yuridis melalui tata cara dan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Jumlah Satgas Yuridis dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) dengan menyesuaikan target yang ditetapkan.⁸⁰

Tabel 4 : Susunan Satuan Satgas Yuridis TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Cilacap Tahun 2022

No	Nama	NIP	Jabatan	Jabatan dalam Tim
1	RAYA LAKSANAWATI, S.E.	19650629 198903 2 003	Analisis Pertanahan	Ketua merangkap anggota
2	RUDIJONO	19711027 200911 1 001	Pengadministrasi Pertanahan	Anggota

⁸⁰ Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/1/2021*, BPN RI, Jakarta, hal. 22.

3	KURNIAWAN YOGANING DWIJAYANTO		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
4	SAFRI FATURRIZKI, S.E.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
5	RIYAN MIFTAHUDIN		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
6	HALIM NURRAHMAN, S.E.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
7	FENI INDRI LESTARI, S.Pd.		Desa Karangkandri	Anggota
8	MUHLASIN		Desa Karangkandri	Anggota
9	KIKI LUTFY TIRANI, A.Md.		Desa Karangkandri	Anggota
10	NOFYAN INDRA P		Desa Adimulya	Anggota
11	BAGUS WIDODO		Desa Adimulya	Anggota
12	SOIM GINANJAR		Desa Adimulya	Anggota
13	RASIMAN		Desa Mergawati	Anggota
14	SUTANTO		Desa Mergawati	Anggota
15	NGADIRIN		Desa Mergawati	Anggota
16	SUMEDI		Desa Binangun	Anggota
17	SARMAN		Desa Binangun	Anggota
18	SUYITNO		Desa Binangun	Anggota

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

Satgas Administrasi terdiri dari unsur Aparatur Sipil Negara Kementerian, dan dapat dibantu oleh Pegawai Tidak Tetap/Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Kementerian yang diketuai oleh Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL.

Satgas Administrasi dibawah koordinasi dan membantu pelaksanaan tugas Sekretaris Panitia Ajudikasi PTSL dan membantu menyusun dan mengelola kebutuhan sarana dan

prasarana selama kegiatan PTSL berlangsung.⁸¹

Tabel 5 : Susunan Satuan Satgas Administrasi TIM IV
Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kabupaten Cilacap
Tahun 2022

No	Nama	NIP	Jabatan	Jabatan dalam Tim
1	HERU WIBOWO	19741111 200911 1 001	Pengadmini strasi Pertanahan	Ketua merangkap anggota
2	USWATUN CHASANA H, S.E.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
3	RATRI KUSUMAWA RDANI, S.E.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
4	BURHANUD DIN YUSUF RABBANI, A.Md.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
5	EVA KURNIANIN GSIH		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
6	RINDIRA MAULIANA RATRI, S.P.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
7	MEGAWATI CANDRANIN GRUM, S.E,		PPNPN Kantor Pertanahan	Anggota

⁸¹ Badan Pertanahan Nasional, 2021, *Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis100.Hk.02.01/1/2021*, BPN RI, Jakarta, hal. 22.

			Kabupaten Cilacap	
8	NABILA MARDHIYATUL AGNES, S.Ter.Kes.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota
9	MIFTAHUL HUDALLOH, S.Pd.I.		PPNPN Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	Anggota

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap.

b. Penyuluhan

Untuk melakukan pendaftaran tanah, pihak atau panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap mengadakan Penyuluhan terlebih dahulu. Diadakannya Penyuluhan agar mencapai maksud dari tercapainya Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Maksud tersebut adalah supaya warga paham betul dan tahu akan proses pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Panitia Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melayangkan surat untuk diadakan Penyuluhan di desa-desa yang terkena penlok PTSL di Kabupaten Cilacap, yaitu yang mengikuti sosialisasi penyuluhan ini adalah Kepala Desa, Sekertaris Desa, Kepala dusun, tokoh masyarakat dan anggota masyarakat dengan narasumber yaitu pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, Aparatur Penegak Hukum (Kejaksaan dan Kepolisian), dan FORKOPIMCAM (Camat, Komandan Koramil, dan Kepala Polisi Sektor) yang terjun langsung memberikan Penyuluhan.

Penyuluhan program ini dilakukan secara berjenjang mulai dari tingkat Desa sampai ke Dusun-dusun. Penyuluhan yang dilakukan secara berjenjang diharapkan tepat sasaran agar seluruh masyarakat calon pemohon Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa tersebut mendapatkan informasi yang tepat dan menghindari

kesalahan komunikasi dalam teknis pelaksanaannya.

c. Pengumpulan Data Fisik dan Yuridis

Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis dapat dilakukan secara bersamaan (waktu dan lokasi) maupun masing-masing satgas sepanjang di lokasi Desa/Kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi PTSL dengan Peta Kerja yang sama.

1) Pengumpulan Data Fisik

Pengumpulan data fisik dilaksanakan oleh Satgas Fisik atau Pihak Ketiga pemenang lelang. Pengumpulan Data Fisik berpedoman pada Nomor Urut Bidang/Berkas (NUB) Peta Kerja untuk memudahkan pemberkasan. Desa/Kelurahan yang telah ditetapkan menjadi lokasi PTSL, bidang tanah K4 untuk diselesaikan terlebih dahulu atau bersamaan dengan kegiatan puldasik dan puldadis. Pelaksanaan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka PTSL dilakukan dalam dua mekanisme yaitu secara Swakelola dan Pihak Ketiga. Secara Swakelola dilakukan petugas ukur ASN dan atau SKB perorangan, sedangkan secara Pihak Ketiga dilaksanakan oleh KJSKB atau Perusahaan (Badan Hukum Perseroan) di bidang industri survei, pemetaan dan informasi geospasial.

2) Pengumpulan Data Yuridis

Pengumpulan data yuridis dilaksanakan oleh Satgas Yuridis dan dapat dibantu oleh Pengumpul Data Yuridis dari unsur kelompok masyarakat atau profesi. Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan dokumen alat bukti kepemilikan/penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan dari setiap bidang tanah. Petugas Puldadis menyerahkan dan mengumpulkan Formulir Pendaftaran (lihat format formulir pendaftaran). Kegiatan pengumpulan data yuridis dapat

dikoordinasikan dengan Pemerintah Desa/Kelurahan dan dapat dilakukan secara kolektif dengan melibatkan partisipasi masyarakat di lokasi PTSL. Kegiatan pengumpulan data yuridis sedapat mungkin mengoptimalkan partisipasi masyarakat.

Jenis alat bukti dalam rangka pengumpulan data yuridis antara lain meliputi:

- a) Alas hak, misalnya bukti perpajakan yang dimiliki sebelum tahun 1960;
- b) Bukti peralihan hak, misalnya akta jual beli atau surat pernyataan di bawah tangan; dan
- c) Apabila peserta PTSL tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, pembuktian hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan melainkan berdasarkan bukti penguasaan fisik yang dilakukan oleh peserta PTSL dan pendahulunya.

d. Pengumuman

Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian kepemilikan tanah, maka data fisik dan data yuridis bidang tanah serta peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan format Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201 B) dan mengumumkan Daftar Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah (DI 201C). Proses pengumuman data fisik dan data yuridis diberikan selama 14 (empat belas) hari kalender yang dilaksanakan di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan. Pengumuman dilakukan dengan memasang pengumuman di Kantor Desa diharapkan masyarakat desa tersebut dapat dengan mudah untuk melihat dan mengeceknya. Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai pengumuman data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud

selama jangka waktu pengumuman.

Setelah masa pengumuman data fisik dan data yuridis berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut selanjutnya disahkan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang dibuat dalam bentuk Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).

e. Penerbitan Sertipikat

Penerbitan Sertipikat dapat dilakukan setelah 14 hari pengumuman tidak ada pihak-pihak yang keberatan atas bidang-bidang tanah yang akan dikonversikan. Setelah itu Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap melakukan penerbitan Sertipikat Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

f. Penyerahan Sertipikat

Penyerahan Sertipikat PTSL diserahkan langsung oleh Tim Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap kepada Pemohon / Masyarakat dengan cara datang langsung ke desa, jadi pemohon / masyarakat penerima sertipikat tidak perlu repot datang mengambil ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, hal tersebut sangat membantu pemohon / masyarakat mengingat jarak dari Desa Adimulya Kecamatan Wanareja yang cukup jauh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yaitu kurang lebih 80 km.

3. Pelaksanaan Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap

Desa Adimulya merupakan salahsatu Desa yang mendapatkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2022, di dalam lokasi yang terkena Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tersebut terdapat bidang tanah yang bersetatus sebagai tanah hasil tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak

milik masyarakat yang belum tuntas sampai tahap pensertipikatan.

Pemohon dalam hal ini masyarakat dan Pemerintah Desa Adimulya sebagai pihak yang melakukan tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik masyarakat, mengajukan berkas permohonan pendaftaran tanah hasil tukar menukar tersebut ke dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan Panitia Ajudikasi TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap melakukan identifikasi tanah hasil tukar menukar tersebut dengan cara cek lokasi dan pengumpulan data pertanahan gambar ukur untuk dicocokkan dengan kondisi tanah dan hasil ukur PTSL.

Hasil identifikasi yang telah dilakukan Panitia Ajudikasi TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap terhadap tanah hasil tukar menukar tersebut yaitu terdapat 21 bidang tanah masyarakat hasil tukar menukar dan 3 bidang tanah kas desa hasil tukar menukar, di dalam 21 bidang tanah masyarakat hasil tukar menukar tersebut terdapat 7 bidang tanah yang sudah bersertipikat dan sisanya 14 bidang yang belum bersertipikat, oleh karena itu 14 bidang tanah tersebut didaftarkan melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

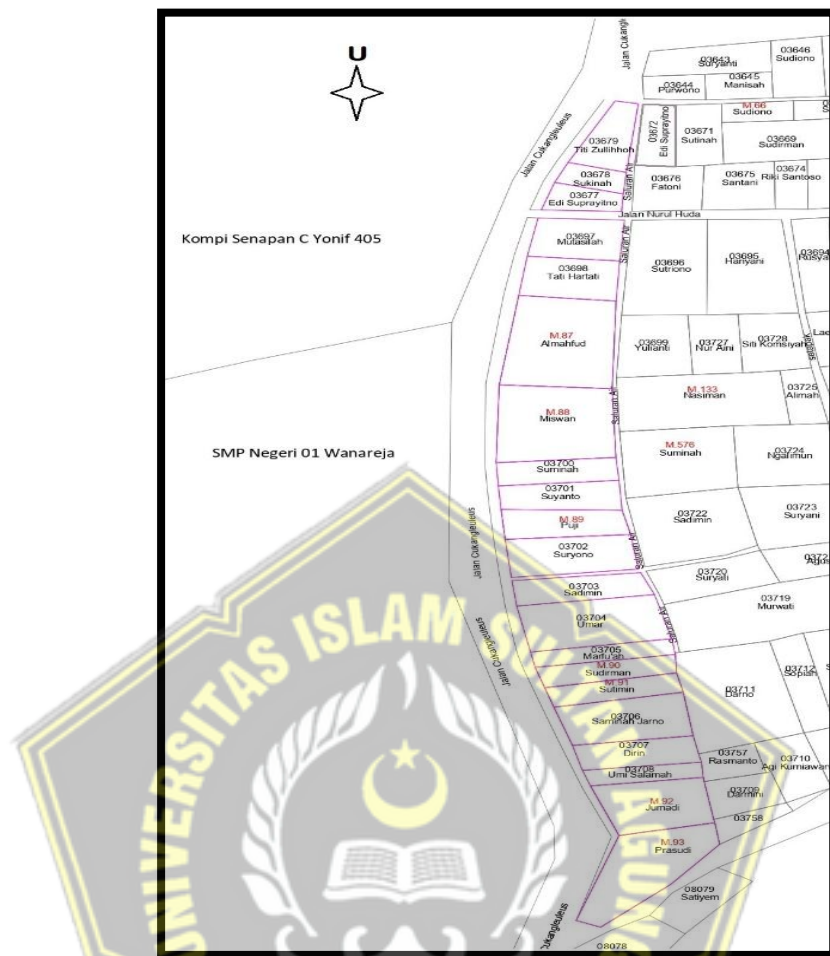
Tabel 6 : Nominatif Hasil Identifikasi Tanah Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap

NO	HM	NAMA	KETERANGAN
1		RUSYATI	SUDAH BERALIH WARIS KE TITI ZULEHOH
2		KH.MA . FATONI	SUDAH BERALIH WARIS KE SUKINAH
3		EDI SUPRAYITNO	

4		K. JAFAR SODIK	SUDAH BERALIH WARIS KE MUTASILAH
5		ATIK YATIMAH	SUDAH BERALIH WARIS KE TATY HARTATI
6	M.87	SUTINI	SERTIPIKAT 2005
7	M.88	MISWAN	SERTIPIKAT 2005
8		SUKIRMAN	SUDAH BERALIH WARIS KE SUMINAH
9		SUYANTO	
10	M.89	SRI PUJIARTI	SERTIPIKAT 2005
11		SURYONO	
12		SADIMIN	
13		K. JAFAR SODIK	SUDAH BERALIH WARIS KE UMAR
14		UMAR NURLAILA	SUDAH BERALIH JUAL BELI KE MARFU'AH
15	M.90	SUDIRMAN	SERTIPIKAT 2005
16	M.91	SUTIMIN	SERTIPIKAT 2005
17		SAMINAH	
18		DIRIN EFENDI	
19		KEMI	SUDAH BERALIH WARIS KE UMI SALAMAH
20	M.92	JUMADI	SERTIPIKAT 2005
21	M.93	WIDI PRASUDI	SERTIPIKAT 2005

Dari hasil Identifikasi Tanah Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap diatas menunjukkan bahwa ada 7 bidang tanah yang sudah bersertipikat tahun 2005 dengan Nomor Hak Milik 87 sampai dengan 93, 8 bidang tanah sudah berganti kepemilikan, dan 6 bidang tanah yang masih sama kepemilikannya dengan Surat Keputusan Bupati Cilacap Prihal Ijin Pelepasan Tanah Kas Desa Adimulya Kecamatan Wanareja tahun 2004.

Gambar Peta Bidang Tanah PTSL 2022 (Garis warna magenta menunjukkan bidang tanah masyarakat hasil tukar menukar dengan tanah kas desa) :



Setelah identifikasi oleh Panitia Ajudikasi TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, Pemerintah Desa Adimulya Kecamatan Wanareja mengirim surat kepada Bupati Cilacap terkait permasalahan tanah tersebut yang kemudian Disposisi kepada Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk di fasilitasi dalam permasalahan tukar menukar tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan Rapat pada hari Rabu 23 November 2022 yang dihadiri oleh:

1. BPPKAD Kabupaten Cilacap
2. Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap
3. Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap;

4. Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap;
5. Bagian Hukum Setda Kabupaten Cilacap;
6. Kecamatan Wanareja;
7. Tim Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Wilayah Desa Adimulya Kecamatan Wanareja;
8. Kepala Desa Adimulya Kecamatan Wanareja;
9. BPD Desa Adimulya Kecamatan Wanareja;
10. Perwakilan Masyarakat Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Selaku Pemohon Sertipikat Tanah;
11. Tokoh Masyarakat Desa Wanareja Adimulya Kecamatan Wanareja;
12. Kelompok Masyarakat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap desa Adimulya Kecamatan Wanareja.

Dengan hasil rapat sebagai berikut:

1. Permasalahan :
 - a. Bahwa pada tahun 2004, Pemerintah Desa Adimulya Kecamatan Wanareja telah melaksanakan Tukar Menukar Tanah Kas Desa yang tidak produktif (sering kebanjiran) seluas 7.863 m² (selanjutnya di kapling menjadi 21 bidang) dengan tanah masyarakat seluas 8.022 m² (selanjutnya menjadi bengkok Desa)
 - b. Setelah proses tukar menukar selesai, dilakukan pensertipikatan atas tanah yang telah dilepaskan kepada masyarakat sejumlah 21 bidang namun sertipikat tanah hanya terbit 7 bidang sehingga masih ada 14 bidang lainnya yang belum sertipikat, sedangkan yang telah menjadi tanah bengkok desa belum ada yang bersertipikat.
 - c. Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2022 di Desa Adimulya, Pemerintah desa Adimulya mengajukan permohonan pensertipikatan tanah

kas desa dan sisa tanah kapling masyarakat yang berasal dari Tukar Menukar Tahun 2004, namun masih terkendala beberapa persyaratan dan meminta bantuan Bupati Cilacap untuk memfasilitasi pensertifikatannya (Surat Kepala Desa Adimulya Kecamatan Wanareja kepada Bupati Cilacap Nomor : 412/I/XI/2022 tanggal 2 November 2022 perihal permohonan)

2. Hasil Kesepakatan Rapat :

- a. Berdasarkan hasil klarifikasi dengan para Pihak yang terkait (Kepala Desa Adimulya, Ketua BPD Adimulya serta masyarakat yang melakukan Tukar Menukar), proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa Adimulya dengan masyarakat telah disepakati bersama warga dengan Pemerintah Desa Adimulya dan ditempuh sesuai ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Nomor 143/IX/2004 tanggal 18 September 2004.
- b. Berdasarkan hasil konsultasi dengan Dispermadesdukcapil Provinsi Jawa Tengah dan konfirmasi dari Dispermades Kabupaten Cilacap, penyelesaian permasalahan Tukar Menukar Tanah Kas Desa Masa Lampau berpedoman pada Surat Menteri Dalam Negeri RI Nomor : 412.2/7608/BPD tanggal 2 Desember 2016 perihal Penjelasan Pasal 9 ayat (2) Pasal 48, dan Pasal 49 ayat (2) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang sudah dilaksanakan sebelum Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, maka sepenuhnya diberlakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu.
- c. Berdasarkan ketentuan tersebut maka penyelesaian Tukar Menukar Tanah Kas Desa Adimulya Kecamatan Wanareja

yang dilaksanakan pada tahun 2004 berpedoman pada ketentuan Perda Kabupaten Cilacap Nomor 24 Tahun 2000 tentang Sumber Pendapatan Desa yang antara lain mengatur tentang tukar menukar tanah kas desa dapat dilaksanakan setelah terbitnya Ijin Pelepasan tanah Kas Desa dari Bupati.

d. Berdasarkan penelitian data pendukung yang ada, telah terbit Surat Bupati Cilacap tanggal 22 Desember 2004 Nomor : 143/033/00 tentang Ijin pelepasan tanah kas desa Adimulya Kecamatan Wanareja yang antara lain menyebutkan bahwa kelengkapan administrasi tukar menukar tanah kas desa Adimulya telah dilakukan pemeriksaan oleh Panitia Pengadaan, Pelepasan dan Mutasi Tanah Kas Desa / bengkok dalam wilayah Kabupaten Cilacap pada saat itu dan telah ditetapkan dengan Peraturan Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Nomor : 143/IX/2004 tanggal 18 September 2004.

e. Adapun obyek Tukar Menukar adalah sebagai berikut :

1) Tanah Kas Desa yang dilepaskan kepada masyarakat seluas 7.863 m² berupa tanah tidak produktif terletak di Desa Adimulya Persil 127 D Kelas A39 yang selanjutnya di kapling menjadi 21 bidang dengan rincian luasan sebagai berikut :

No	Nama	Luas
1	Rusyati	224 m ²
2	KH. MA. Fatoni	222 m ²
3	Edi Suprayitno	118 m ²
4	K. Jafar Sodik	336 m ²
5	Atik Yatimah	368 m ²
6	Sutini	903 m ²

7	Miswan	894 m ²
8	Sukirman	210 m ²
9	Suyanto	274 m ²
10	Sri Pujiarti	289 m ²
11	Suryono	425 m ²
12	Sadimin	127 m ²
13	K. Jafar Sodik	185 m ²
14	Umar Nurlaila	816 m ²
15	Sudirman	264 m ²
16	Sutimin	273 m ²
17	Saminah	492 m ²
18	Dirin Effendi	303 m ²
19	Kemi	165 m ²
20	Jumadi	487 m ²
21	Widi Prasudi	488 m ²

2) Tanah masyarakat yang masuk dan diserahkan kepada Pemerintah Desa seluas 8.022 m² berupa tanah sawah produktif yang terdiri dari 3 bidang dengan rincian luasan sebagai berikut :

- a) Tanah milik an. Sdr. Martosiswoyo persil nomor S.353 klas 40 seluas 1.750 m²
- b) Tanah milik an. Sdr. Jumadi persil nomor S.93 klas 40 seluas 1.400 m²
- c) Tanah milik an. Sdr. Priyono persil nomor D.212 klas 40 seluas 4.872 m²

f. Pemerintah Desa Adimulya telah menindaklanjuti dalam administrasi pertanahan dengan melakukan perubahan data mutasi pada buku Letter C Desa Adimulya dan telah

diterbitkan SPPT PBB masing-masing bidang serta pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sudah dilaksanakan secara tertib dan tanah telah diproses pensertipikatannya, sedangkan 14 bidang lainnya belum diajukan. Sedangkan 3 bidang tanah bengkok Desa belum disertipikatkan.

g. Sampai dengan saat ini masing-masing pihak yang melakukan Tukar Menukar Tanah Kas Desa (Pemerintah Desa dan masyarakat) masih menguasai tanah obyek Tukar Menukar dan tidak sengketa ataupun gugatan dari pihak manapun.

h. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas forum rapat sepakat untuk menyetujui usulan pensertipikatan tanah hasil tukar menukar tanah kas Adimulya Kecamatan Wanareja dengan masyarakat dapat diproses lebih lanjut melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, yang terdiri dari 3 bidang tanah kas desa dan 14 bidang tanah masyarakat yang belum bersertipikatan (yang tersisa).

i. Guna tambahan data dukung dalam pengajuan pensertipikatan agar diperkuat dengan :

1) Surat Pernyataan dari Pemerintahan Desa Adimulya Kecamatan Wanareja yang ditandatangani oleh Kepala Desa dan Ketua BPD yang menyatakan :

- Bahwa proses tukar menukar tanah kas desa Adimulya Kecamatan Wanareja telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada saat itu dengan berpedoman pada Surat Bupati Cilacap tanggal 22 Desember 2004 Nomor : 143/033/00 tentang Ijin pelepasan tanah kas desa Adimulya Kecamatan Wanareja.

- Tukar Menukar Tanah Kas Desa telah ditindak lanjuti dengan pencatatan administrasi pertanahan di desa
- Sampai dengan saat ini tidak ada sengketa atau gugatan dari pihak manapun atas tanah yang telah menjadi obyek tukar menukar.
- Siap menanggung resiko dan bertanggung jawab jika ada permasalahan di kemudian hari

2) Surat Pernyataan dari warga yang telah melakukan tukar menukar tanah kas Desa Adimulya Kecamatan Wanaeja yang ditandatangani oleh para pihak yang mengajukan sertipikat tanahnya yang menyatakan bahwa :

- Bahwa proses tukar menukar tanah kas desa Adimulya Kecamatan Wanareja telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku pada saat itu dengan berpedoman pada Surat Bupati Cilacap tanggal 22 Desember 2004 Nomor : 143/033/00 tentang Ijin pelepasan tanah kas desa Adimulya Kecamatan Wanareja.
- Telah memenuhi kewajibannya dan menyediakan tanah pengganti yang produktif kepada Pemerintah Desa Adimulya Kecamatan Wanareja/
- Sampai dengan saat ini tidak ada sengketa atau gugatan dari pihak manapun atas tanah yang menjadi obyek tukar menukar.
- Siap menanggung resiko dan bertanggung jawab jika ada permasalahan di kemudian hari.

Dalam proses tukar menukar tanah kas desa awalnya Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap

yang menangani, setelah adanya Organisasi Tata Kelola Pemerintah Daerah Kabupaten Cilacap dilimpahkan kewenangannya ke Organisasi Perangkat Daerah terkait yaitu Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap.⁸²

Kewenangan terkait Tanah kas desa di Kabupaten Cilacap mulai tahun 2019 merupakan kewenangan Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap namun dikarenakan Pemeritah Desa Adimulya mengirim surat kepada Bupati Cilacap berkaitan dengan adanya masalah pertanahan di Desa Adimulya maka Bupati Cilacap Disposisi kepada Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk di fasilitasi dalam penyelesaian permasalahan tanah di Desa Adimulya dan ditindak lanjuti dengan rapat Tim Fasilitasi Penyelesaian Permasalahan, Sengketa dan Konflik Pertanahan Kabupaten Cilacap.⁸³

Selanjutnya Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap bersurat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tertanggal 8 Desember 2022 prihal Tindak lanjut penyelesaian permasalahan Tanah Desa Adimulya Kecamatan Wanareja, kemudian diteruskan kepada Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap untuk pemrosesan permohonan pensertipikatan yang tersisa melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja.

Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yang juga pada saat itu sebagai Ketua Ajudikasi TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap menindaklanjuti ke tatahap pendaftaran

⁸² Wawancara dengan (Narko Upoyo) Analis Desa Staf Bidang Pembinaan Pemerintah Desa Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap, 24 Mei 2023.

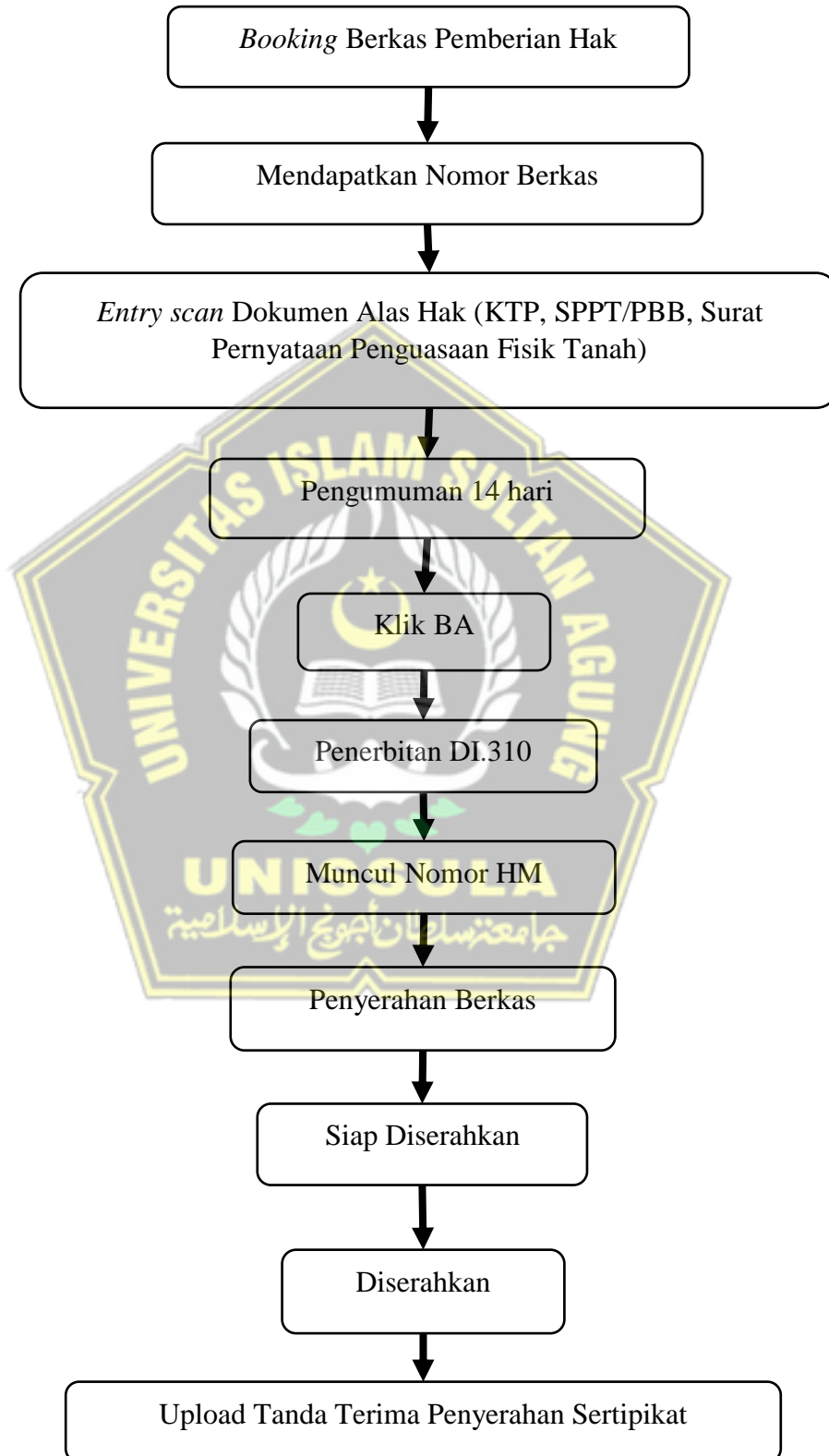
⁸³ Wawancara dengan (Dra. Soimah) Subkoordinator Perencanaan dan Perubahan Penggunaan Tanah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap, 25 Mei 2023.

tanah tersebut melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada dasarnya Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap tidak mempunyai tugas dan wewenang dalam proses tukar menukar tanah kas desa dengan tanah masyarakat karena hal tersebut merupakan tugas dan wewenang dari Pemerintah Daerah dan Bupati yang mengeluarkan ijin pelepasan tanah kas desa tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap memiliki tugas dan wewenang dalam pendaftaran tanah yang dilakukan setelah proses tukar menukar tersebut selesai dengan syarat berkas permohonan, dokumen alas hak, dokumen perijinan / ijin pelepasan tanah kas desa, informasi tata ruang, keterangan aset desa bagi pemohon tanah pemerintah desa, bukti setor pajak, Peta Bidang Tanah, lalu didaftarkan melalui proses Permohonan Pemberian Hak.

Dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis melakukan *Link* data fisik dengan data yuridis yang dilanjutkan proses *entry* pendaftaran tanah melalui aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan dengan alur proses sebagai berikut :

Bagan alur proses pendaftaran tanah melalui aplikasi
Komputerisasi Kantor Pertanahan



Yang membedakan hak milik yang berasal dari hasil tukar menukar tanah kas desa dengan hak milik yang berasal dari tanah adat / yasan terletak pada saat *booking* berkas di aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan dan pada Surat Penetapan Keputusan, hak milik hasil tukar menukar tanah kas desa *dibooking* dengan Pemberian Hak Milik dan menggunakan Surat Penetapan Keputusan Pemberian Hak Milik sedangkan hak milik dari tanah adat *dibooking* dengan Pengakuan Hak Milik dan menggunakan Surat Penetapan Keputusan Pengakuan Hak Milik.

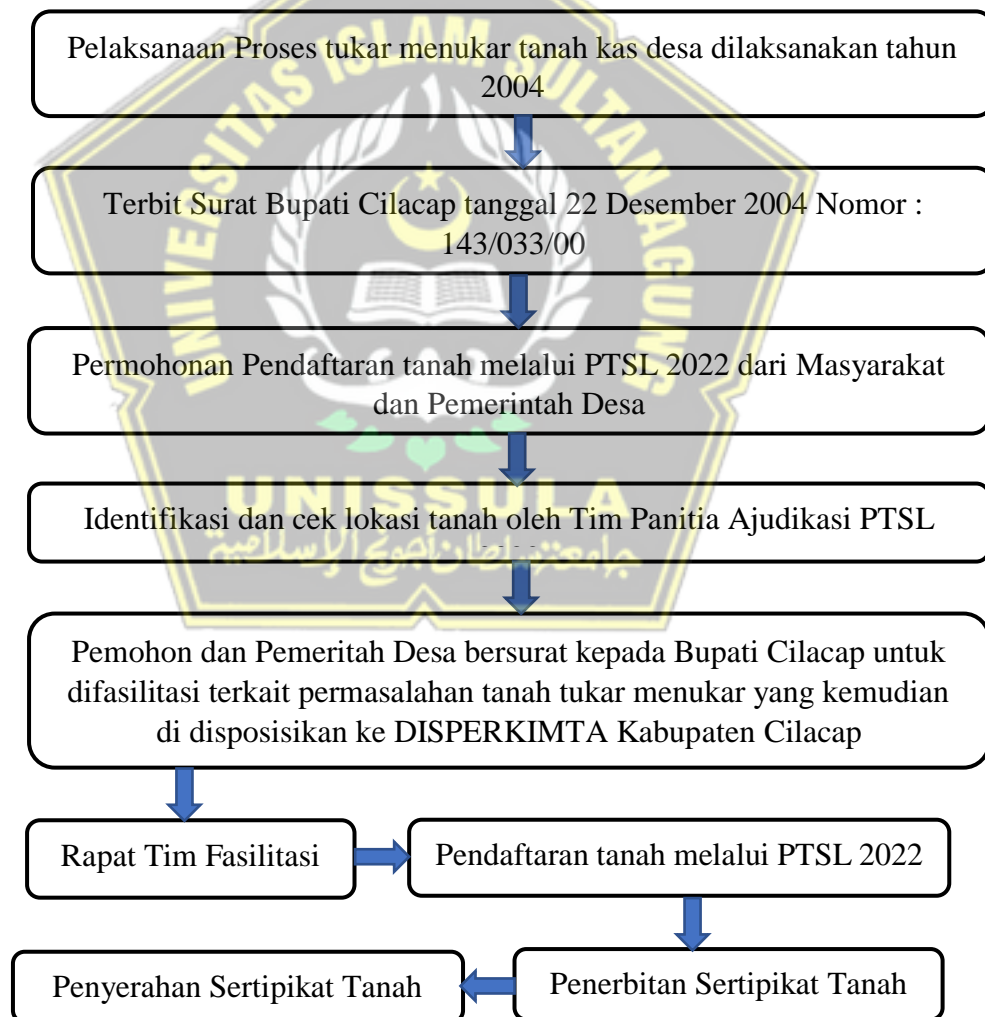
Berdasar pada bagan diatas, setelah muncul Nomor HM pada aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan selanjutnya Petugas pencetak Sertipikat mencetak Sertipikat dan Buku Tanah yang kemudian diparaf oleh Wakil Ketua yang membidangi Survei dan Pemetaan beserta Wakil Ketua yang membidangi Penetapan Hak dan Pendaftaran kemudian ditandatangani oleh Ketua Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Setelah Sertipikat ditandatangani, sertipikat tersebut sudah siap diserahkan.

Penyerahan Sertipikat hasil tukar menukar tanah kas desa dengan hak milik melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tersebut diserahkan langsung oleh Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap kepada Pemohon / Masyarakat dengan cara datang langsung ke desa, jadi pemohon / masyarakat penerima sertipikat tersebut tidak perlu repot datang mengambil ke Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, hal tersebut sangat membantu pemohon / masyarakat mengingat jarak dari Desa Adimulya Kecamatan Wanareja yang cukup jauh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yaitu kurang lebih 80 km.

Menurut Edi Suprayitno sebagai salah satu penerima sertipikat, dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Adimulya, masyarakat khususnya yang mempunyai tanah hasil

tukar menukar tanah kas desa dengan tanah hak milik tersebut sangat merasa terbantu baik dalam pengurusan sertipikat maupun dalam biaya pensertipikatan dan masyarakat juga sangat senang dikarenakan setelah menunggu 18 tahun tanpa memiliki sertipikat tanah dan setatus tanah yang belum jelas sekarang sudah mendapatkan sertipikat hak milik tanah sebagai suatu kepastian hukum.⁸⁴

Agar lebih jelasnya Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap, penulis sajikan dalam bagan dibawah ini :



⁸⁴ Wawancara dengan (Edi Suprayitno) Warga Masyarakat Penerima Sertipikat, 9 Mei 2023.

B. Kendala dan solusi dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap

Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap, kendala yang dihadapi pemohon bisa dikatakan tidak ada kendala dikarenakan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, pemohon sangat diuntungkan dan dipermudah dalam proses pendaftaran tanahnya.

Kendala yang dihadapi Pemerintah Daerah Kabupaten Cilacap dalam hal ini Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap dan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap pada umumnya tidak ada kendala dikarenakan proses tukar menukar tanah kas desa tersebut sudah selesai pada tahun 2004.

Sedangkan kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu karena jarak antara proses tukar menukar dengan pendaftaran tanah yang sudah sangat lama yaitu 18 tahun, menimbulkan kendala dan solusi sebagai berikut :⁸⁵

a. Kondisi tanah yang sudah berubah

Menurut hasil Identifikasi Tanah Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, kondisi tanah dilapangan sudah berubah yang mengakibatkan berbedanya ukuran luas tanah pada saat terjadinya tukar menukar tahun 2004 dengan ukuran luas tanah pada saat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2022, hal ini diakibatkan karena adanya perbedaan juru ukur dan alat ukur yang digunakan pada saat terjadinya tukar menukar tahun 2004 dengan pada saat

⁸⁵ Wawancara dengan (Budi Andoyo, A.Ptnh) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Cilacap 2022, 4 Mei 2023.

pengukuran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 2022 dan juga dikarenakan pergeseran patok tanda batas tanah.

b. Subjek Hak yang sudah beralih

Menurut hasil Identifikasi Tanah Tukar Menukar Tanah Kas Desa dengan Tanah Hak Milik Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi TIM IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap, terdapat 8 bidang tanah sudah berganti kepemilikan yaitu 7 bidang beralih kepemilikan karena waris dan 1 bidang beralih kepemilikan karena Jual Beli.

c. Persyaratan berkas pendaftaran tanah

Dalam hal ini kesadaran masyarakat berperan penting terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, karena apabila masyarakat sebagai pemohon tidak cekatan dalam memenuhi persyaratan berkas pendaftaran tanah maka akan menghambat atau mempengaruhi proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan yang jelas sangat memakan waktu.

d. Kurangnya Sumber Daya Manusia dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Karena pendaftaran tanah tersebut termasuk dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di TIM IV, Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa tersebut juga masuk dalam targetan Sertipikat Hak Atas Tanah TIM IV yaitu sebesar 7.185 Sertipikat Hak Atas Tanah dari keseluruhan target tersebut, Desa Adimulya Kecamatan Wanareja sebagai desa dalam penelitian ini mendapatkan target sebesar 2.279 Sertipikat Hak Atas Tanah dalam hal ini ada keterbatasan pegawai yang mengerjakan percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sesuai bidangnya. Dengan target yang sangat banyak yang harus diselesaikan dalam waktu yang singkat rasanya tidak mungkin selesai semua karena

keterbatasan sumber daya manusia mengingat dalam satu desa hanya ada satu satgas yuridis dan satu satgas yuridis bisa memegang lebih dari satu desa dan juga ada pekerjaan rutin kantor yang harus dikerjakan.

e. Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap

Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yang jauh yaitu kurang lebih 80 km yang jika ditempuh menggunakan mobil kurang lebih memakan waktu 3,5 jam mengakibatkan waktu identifikasi menjadi lama dan proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Adimulya Kecamatan Wanareja menjadi lama.

Dari kendala – kendala yang terjadi, Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melakukan tindakan dan solusi sebagai berikut :

a. Kondisi tanah yang sudah berubah

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah melakukan pencocokan hasil ukur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilapangan dengan luasan ukur yang ada dalam Surat Keputusan Bupati dan Gambar Ukur 7 bidang tanah yang sudah HM pada tahun 2005 di lokasi tersebut.

b. Subjek Hak yang sudah beralih

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah meminta dokumen peralihan hak nya dan mencantumkan riwayat tanahnya di Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah.

c. Persyaratan berkas pendaftaran tanah yang lamban

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah sering koordinasi dan jemput bola langsung ke rumah - rumah Warga Masyarakat / Pemohon.

- d. Kurangnya Sumber Daya Manusia dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah menambah tenaga kerja bantuan dari luar pegawai dan memaksimalkan waktu kerja.

- e. Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah memaksimalkan waktu kerja pada saat di lokasi / desa selalu koordinasi lewat telepon dengan pihak desa dan POKMAS.

Agar lebih jelasnya tentang kendala dan solusi dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap, penulis sajikan dalam tabel dibawah ini :

No.	Kendala	Solusi
1.	Kondisi tanah yang sudah berubah	Melakukan pencocokan hasil ukur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilapangan dengan luasan ukur yang ada dalam Surat Keputusan Bupati dan Gambar Ukur 7 bidang tanah yang sudah HM pada tahun

		2005 di lokasi tersebut.
2.	Subjek Hak yang sudah beralih	Meminta dokumen peralihan hak nya dan mencantumkan riwayat tanahnya di Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah.
3.	Persyaratan berkas pendaftaran tanah yang lamban	Sering koordinasi dan jemput bola langsung ke rumah - rumah Warga Masyarakat / Pemohon.
4.	Kurangnya Sumber Daya Manusia dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	Menambah tenaga kerja bantuan dari luar pegawai dan memaksimalkan waktu kerja.
5.	Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten	Memaksimalkan waktu kerja pada saat di lokasi / desa selalu koordinasi lewat telepon dengan pihak desa dan POKMAS.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap

Proses Tukar Menukar Tanah Masyarakat dengan Tanah Kas Desa di Kabupaten Cilacap telah sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu telah sesuai ketentuan yang telah ditetapkan dalam Surat Bupati Cilacap tanggal 22 Desember 2004 Nomor : 143/033/00 tentang Ijin pelepasan tanah kas desa Adimulya Kecamatan Wanareja yang antara lain menyebutkan bahwa kelengkapan administrasi tukar menukar tanah kas desa Adimulya telah dilakukan pemeriksaan oleh Panitia Pengadaan, Pelepasan dan Mutasi Tanah Kas Desa / bengkok dalam wilayah Kabupaten Cilacap pada saat itu dan telah ditetapkan dengan Peraturan Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Nomor : 143/IX/2004 tanggal 18 September 2004 yang berpedoman pada Surat Menteri Dalam Negeri RI Nomor : 412.2/7608/BPD tanggal 2 Desember 2016 perihal Penjelasan Pasal 9 ayat (2) Pasal 48, dan Pasal 49 ayat (2) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa yang sudah dilaksanakan sebelum Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, maka sepenuhnya diberlakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu dan berpedoman pada ketentuan Perda Kabupaten Cilacap Nomor 24 Tahun 2000 tentang Sumber Pendapatan Desa yang antara lain mengatur tentang tukar menukar tanah kas desa dapat dilaksanakan setelah terbitnya Ijin Pelepasan tanah Kas Desa dari Bupati. Sedangkan Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap

telah sesuai dengan petunjuk teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 dan telah selesai sampai penerbitan Sertipikat Hak Milik.

2. Kendala dan solusi dalam Proses Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap

Untuk Pemohon dan Pemerintah Daerah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Cilacap tidak menemui kendala. Sedangkan kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yaitu karena jarak antara proses tukar menukar dengan pendaftaran tanah yang sudah sangat lama yaitu 18 tahun, menimbulkan kendala dan solusi sebagai berikut :⁸⁶

- a. Kondisi tanah yang sudah berubah
- b. Subjek Hak yang sudah beralih
- c. Persyaratan berkas pendaftaran tanah
- d. Kurangnya Sumber Daya Manusia dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- e. Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap

Dari kendala – kendala yang terjadi, Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap melakukan tindakan dan solusi sebagai berikut :

- a. Kondisi tanah yang sudah berubah

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan

⁸⁶ Wawancara dengan (Budi Andoyo, A.Ptnh) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Cilacap 2022, 4 Mei 2023.

Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah melakukan pencocokan hasil ukur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dilapangan dengan luasan ukur yang ada dalam Surat Keputusan Bupati dan Gambar Ukur 7 bidang tanah yang sudah HM pada tahun 2005 di lokasi tersebut.

b. Subjek Hak yang sudah beralih

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah meminta dokumen peralihan hak nya dan mencantumkan riwayat tanahnya di Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah.

c. Persyaratan berkas pendaftaran tanah yang lamban

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah sering koordinasi dan jemput bola langsung ke rumah - rumah Warga Masyarakat / Pemohon.

d. Kurangnya Sumber Daya Manusia dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Hak Milik hasil Tukar Menukar dengan Tanah Kas Desa melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah menambah tenaga kerja bantuan dari luar pegawai dan memaksimalkan waktu kerja.

e. Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap Jarak lokasi tanah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten

Tindakan dan solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap dalam hal ini Panitia Ajudikasi Tim IV Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah memaksimalkan waktu kerja pada saat di lokasi / desa selalu koordinasi lewat

telepon dengan pihak desa dan POKMAS.

B. Saran

1. Bagi Pemohon

- a. Bagi Pemohon dalam hal ini Pemerintah Desa dan Masyarakat, tukar menukar tanah masyarakat dengan tanah kas desa sebaiknya dilakukan sampai dengan pensertipikatan pada seluruh bidang tukar menukar tersebut agar masyarakat dan Pemerintah Desa mendapatkan kepastian hukum dan sebaiknya setelah proses tukar menukar selesai langsung dilakukan pensertipikatan agar tidak berlarut yang mengakibatkan kendala – kendala.
- b. Sebaiknya Pemohon dalam hal ini Pemerintah Desa dan Masyarakat pemilik tanah menjaga tanda batas tanahnya agar kondisi tanah tidak berubah akibat pergeseran tanda batas.

2. Bagi Pemerintah Desa

- a. Sebaiknya Pemerintah Desa menyimpan dengan baik arsip dokumen – dokumen penting terkait aset desa dan perijinan tukar menukar tanah kas desa dengan tanah masyarakat agar pada saat dibutuhkan sebagai kelengkapan berkas pendaftaran tanah tidak sulit dicari.
- b. Tukar menukar tanah kas desa sebaiknya adalah inisiasi dari Pemerintah Desa.

3. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Cilacap

Sebaiknya melakukan sosialisasi mengenai tanah aset desa dan proses tukar menukar tanah kas desa.

4. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap

Diperlukan penambahan alokasi anggaran guna penambahan Sumber Daya Manusia pada kepegawaian Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yaitu dengan perekrutan pegawai Non ASN atau PPNPN agar pelayanan dan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini berjalan lebih cepat, cermat, dan tepat.

Daftar Pustaka

BUKU

- Aartje Tehupeiory, (2012), *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta : Raih Asa Sukses.
- Abdul Rahman Ghazaly dan Ghufron Ihsan, (2010), *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana.
- Abdullah Abdul Husain at-Tarqi, (2004), *Ekonomi Islam: Perinsip, Dasar Tujuan*, Yogyakarta : Magistra Insania Press.
- Affan Mukti, (2010), *Pembahasan Undang-Undang Pokok Agraria*, Medan : USU Pers.
- Ahmad Wardi Muslich, (2010), *Fiqh Muamlat*, Jakarta: Amzah.
- Ali Achmad Chomsah, (2002), *Hukum Pertahan Seri Hukum Pertanhan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat dan Permasalahannya*, Jakarta: Presentasi Pustaka.
- Amiruddin, (2006), *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, (2007), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas*, Jakarta : Djambatan.
- A.P. Parlindungan, (1998), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju,.
- A. Patra M. Zen, (2009). *Panduan Bantuan Hukum Di Indonesia*, Jakarta: YLBHI dan PSHK.
- Bahder Johan Nasution, (2008), *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju.
- Bambang Sunggono, (2003), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bambang Waluyo, (2002), *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Benhard Limbong, (2012), *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Magaretha Pustaka.
- Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia cetakan 12*, Jakarta: Djambatan.
- Hermit, Herman, (2009), *Teknik Penaksiran Harga Tanah. Perkotaan*. Bandung: Penerbit: Mandar Maju

- Hilman Hadi Kusuma, (1995), *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar maju.
- Jamaluddin, Muhammad,. *AL-anshori Lisanul' Arab XI*, Darul Misriyah,t.th.,
- K.R. Soegijono, (2003), *Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data*, Jakarta: Media Litbangkes.
- Kartini Kartono, (2008), *Pengantar Metodologi Research*, Bandung: Alumni.
- C. S. T. Kansil, (2002), *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- H. Syamsul Arifin, (2012), *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan : Area University Press.
- JJJ. M. Wuisman, penyunting M. Hisyam, (1996), *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial (jilid I)*, Jakarta : Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- M. Iqbal Hasan, (2012), *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- M. Solly Lubis, (1994), *Filsafat ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju.
- Nurcholis, (2011), *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan*, Yogyakarta : Desa,Liberty.
- Peter Mahmud Marzuki, (2005), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Grup.
- Philipus M. Hadjo, (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Ronny Hanitijo Soemitro, (1994), *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satjipto Raharjo, (2010), *Teori Hukum, strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta : Genta Publishing.
- Sayuti Thalib, (1985), *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Jakarta : Bina Aksara.
- Soerjono Soekanto, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Suratman dan Philips Dillah, (2013), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Alfabeta.
- Sutedi, Adrian, 2011, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Cet. 2*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Tampil Anshari Siregar, (2005), *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Medan : Pustaka Bangsa Press.
- Urip Santoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Prenada Media Grup.
- Wahbah Zuhaily, (2005), *al-Fiqha-Islamywa Adillatuhu*, Beirut : Daar al-fikr al Mushir.
- William J.Camblis dan Robert B. Seidman, (1971). *Law, Order, and Power*, Wesly : Reading, Mess Addison,
- Zainuddin Ali, (2009), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Petunjuk Teknis PTSL Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021 Tentang Pelaksanaan Anggaran Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021.

JURNAL

Sawin Dwi Hapsari & Jawade Hafidz, 2017, "Peran Notaris Dalam Implementasi Asas Nemo Plus Yuris Dan Itikad Baik Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknnya", *Universitas Islam Sultan Agung, Semarang*, hal. 52.

Sri Winarsi & Sumardji, 2005, "Pengelolaan Tanah kas Desa di Era Otonomi Daerah", *Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Airlangga, Surabaya*, hal. 14.

Hendra Gunawan, "Sistem Peradilan Islam", *Jurnal el-Qonuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyar'ahan dan Pranata Sosial Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan*, Volume 5 Nomor 1 Edisi Januari-Juni 2019, hal. 90-103.

Syahyuti, "Nilai-nilai Kearifan Pada Konsep Penguasaan Tanah Menurut Hukum Adat di Indonesia", *Forum Penelitian Agro Ekonomi oleh Pusat Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian*, Volume 24 No. 1, Juli 2006, hal. 20.

Muwahid, 2016, "Prinsip-prinsip Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum". *Jurnal Studi Keislaman*. Vol 6 nomor 1, hal. 1.

Mega Raharja, 2015, "Pengelolaan Keuangan dan Aset Desa". *Jurnal Administrasi publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang*, hal. 111.

Mujiburohman, D.A., 2018, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematik Lengkap (PTSL)", *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 4(1), hal. 89.

Prasetyo, F. 2019. "The struggle for land rights: Indonesian (Urban) Agrarian Reform and (Against) the Global Land Forum in Bandung". *The Platypus Affiliated Society*, hal. 3 .

Widodo, S. 2017. "A Critical Review of Indonesia's Agrarian Reform Policy". *Journal of Regional and City Planning*, 28 (3), hal. 205.

Razuni, G., & Pramanti, A. 2020. "No Agrarian Reform: Revolutive Without Revolution?". *Jurnal Partisipatoris*, 2 (1), hal. 16.

WEBSITE

Marroli, “Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target”, Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia, https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr, diakses pada tanggal 19 Februari 2023 Pukul 12.30 WIB

Dq Lab, “Data Sekunder Adalah Jenis Data Penelitian yang Wajib Diketahui”, <https://dqlab.id/data-sekunder-adalah-jenis-data-penelitian-yang-wajib-diketahui>, diakses pada tanggal 19 Februari 2023 Pukul 13.01 WIB

Cloud Hosting Indonesia, “Pengertian Observasi : Pengertian, Fungsi, Tujuan dan Manfaatnya”, <https://idcloudhost.com/pengertian-observasi-pengertian-fungsi-tujuan-dan-manfaatnya>, diakses pada tanggal 19 Februari 2023 pukul 13.50 WIB.

WAWANCARA

Wawancara dengan (Budi Andoyo, A.Ptnh) Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Tim IV Kabupaten Cilacap 2022.

Wawancara dengan (Dra. Soimah) Subkoordinator Perencanaan dan Perubahan Penggunaan Tanah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Cilacap.

Wawancara dengan (Narko Upoyo) Analis Desa Staf Bidang Pembinaan Pemerintah Desa Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten Cilacap.

Wawancara dengan (Novyan) Sekertaris Desa Adimulya Kecamatan Wanareja Kabupaten Cilacap.

Wawancara dengan (Edi Suprayitno) Warga Masyarakat Penerima Sertipikat