

BAB II

PEMBAHASAN

A. Tinjauan tentang Tanah Kas Desa

1. 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 desa 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 merupakan Tanah Negara, yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Tanah Kas Desa tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya. Pihak yang menjadi hak adalah Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa.

2. Pengelolaan Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang menjadi milik desa yang dapat dibuktikan dengan dokumen

kepemilikan yang sah atas nama desa. Tanah Kas Desa diberikan kepada Pemerintah Desa untuk menggarapnya sebagai Pendapatan Asli Desa yang ditujukan untuk masyarakat desa. Pengelolaan Aset Desa menurut Pasal 1 angka 6 ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa:

“Pengelolaan Aset Desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian aset Desa.

- a. Perencanaan adalah tahapan kegiatan secara sistematis untuk merumuskan berbagai rincian kebutuhan barang milik desa.
- b. Pengadaan adalah kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan barang dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa.
- c. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pengguna Barang dalam menggunakan aset Desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi.
- d. Pemanfaatan adalah pendayagunaan aset Desa secara tidak langsung dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintah desa dan tidak mengubah status kepemilikan.
- e. Pengamanan adalah Proses, cara pembuatan mengamankan aset Desa dalam bentuk fisik, hukum dan administratif.
- f. Pemeliharaan adalah kegiatan yang dilakukan agar semua aset Desa selalu dalam keadaan baik dalam rangka penyelenggaraan pemerintah desa.
- g. Penghapusan adalah kegiatan menghapus/ meniadakan aset Desa dari buku data inventaris desa dengan keputusan kepala desa untuk membebaskan Pengelolaan Barang, Pengguna Barang, dan atau/ kuasa pengguna barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.
- h. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan aset Desa.
- i. Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan meliputi pembukaan, inventarisasi dan pelaporan aset Desa sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- j. Pelaporan adalah penyajian keterangan berupa informasi terkait dengan keadaan objektif aset Desa.
- k. Penilaian adalah suatu proses kegiatan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang objektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset Desa.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1

Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa:

Pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Dengan demikian seperti apa yang diuraikan pada dasar pelaksanaan pengelolaan kekayaan desa harus mendapatkan persetujuan BPD. Kekayaan Desa dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat Desa.

Biaya pengelolaan Kekayaan Desa dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa.

3. Perolehan Tanah Kas Desa

Tanah kas desa diperoleh melalui permohonan yang telah diajukan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat atau kantor wilayah setempat setelah permohonan tersebut diterima maka dapat diberi hak atas tanah yang dapat disebut pemberian hak atas tanah. Pemberian hak atas tanah Negara adalah pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara kepada seseorang ataupun

beberapa orang bersama-sama atau suatu badan hukum. Selanjutnya, pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa:

“tiap-tiap warga negara Indonesia, baik Laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

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

Lebih lanjut mengenai cara memperoleh tanah, diatur dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan

Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, menjelaskan bahwa:

“pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara termasuk perpanjangan jangka waktu hak dan pembaharuan hak”.

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

a. Dasar Hukum Cara Memperoleh Tanah Negara

Kewenangan pemberian hak atas tanah dilaksanakan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara, yang menyatakan bahwa:

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Selanjutnya, Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan

Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian

Hak atas Tanah Negara, yang menyatakan bahwa :

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberikan keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Bab II dan Bab III.

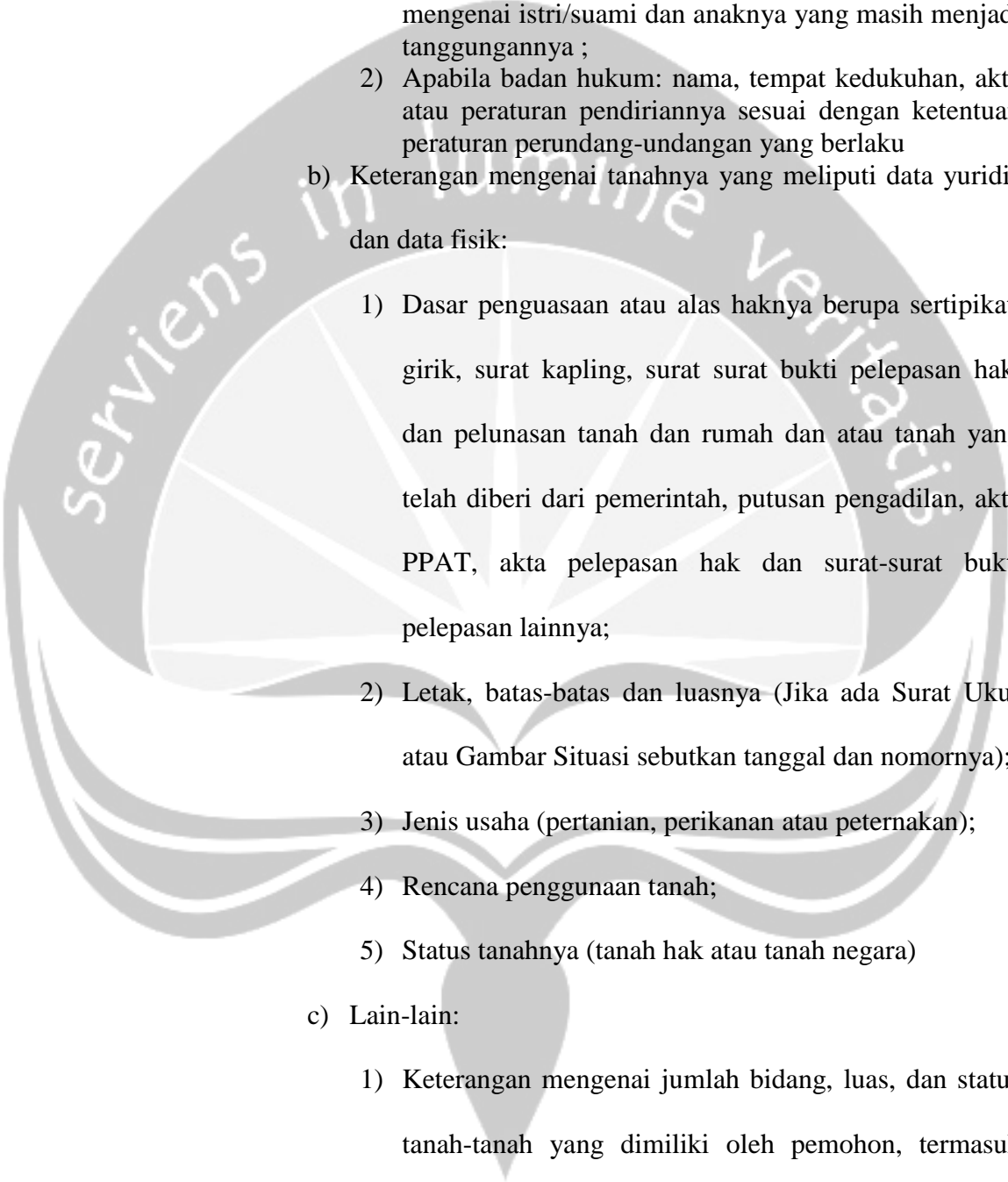
Selain dari pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara di atas, dasar hukum tata cara memperoleh tanah Negara juga diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.⁶

b. Syarat-syarat Permohonan Hak Pakai Atas Tanah Negara

Berdasarkan Pasal 50 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah Negara.

- (1) Permohonan Hak Pakai diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a) Keterangan mengenai pemohon:

⁶ <https://materihukum.wordpress.com/2013/10/22/pengertian-tanah-dan-cara-memperoleh-tanah-negara/>, diakses pada hari Rabu tanggal 09 Mei 2018.

- 
- 1) Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya ;
 - 2) Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
- 1) Dasar penguasaan atau alas haknya berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat surat bukti pelepasan hak, dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah diberi dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak dan surat-surat bukti pelepasan lainnya;
 - 2) Letak, batas-batas dan luasnya (Jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
 - 3) Jenis usaha (pertanian, perikanan atau peternakan);
 - 4) Rencana penggunaan tanah;
 - 5) Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara)
- c) Lain-lain:
- 1) Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
 - 2) Keterangan lainnya yang dianggap perlu.

c. Proses/Tata Cara Pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara

Tata cara permohonan hak atas tanah dalam hal ini Tanah Negara diawali dengan syarat-syarat bagi pemohon. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan ditentukan bahwa pemohon hak atas tanah mengajukan permohonan Hak Pakai atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Dalam permohonan tersebut memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu. Permohonan hak tersebut diajukan kepada Menteri Negara Agraria melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan untuk diproses lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan tahap pendaftaran, yaitu sebagai berikut :

- 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
- 2) Mencatat dalam formulir isian.
- 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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Setelah syarat dan berkas permohonan hak atas tanah lengkap dan telah diproses sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang dimohon. Kemudian dilakukan pendaftaran haknya ke Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda lahirnya hak atas tanah tersebut.⁷

⁷ *Ibid.*

B. Tinjauan tentang Hak Pakai atas tanah

1. Pengertian Hak Pakai atas Tanah

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

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

Bahwa Hak Pakai ini adalah suatu “kumpulan pengertian” daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubungan dengan keadaan daerah setempat, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam pasal ini.⁸

Dalam Pasal tersebut menyebutkan bahwa tanah Hak Pakai adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 lebih tegas menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik. Dengan istilah “menggunakan” dalam Pasal tersebut menunjukkan pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan

⁸ Parlindungan 2008, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 198.

bangunan. Sedangkan istilah “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan. Dengan demikian Hak Pakai atas tanah kas desa di Kabupaten Klaten memfokuskan pada istilah “memungut hasil” yang digunakan selain untuk kepentingan mendirikan bangunan, karena ditujukan sebagai Pendapatan Asli Desa yang digunakan untuk kepentingan Desa.

2. Subyek Hak Pakai atas Tanah

Subyek Hak Pakai atas tanah diatur dalam Pasal 42 UUPA, bahwa yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah:

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

Pengaturan lain mengenai subyek Hak Pakai sesuai ketentuan Pasal 42 UUPA, diatur pula dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang lebih merinci dengan demikian yang dapat mempunyai Hak Pakai, yaitu:

- a. Warga negara Indonesia.

- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c. Departemen, lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah.
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial.
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

3. Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai

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

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

4. Terjadinya Hak Pakai atas Tanah

Terjadinya Hak Pakai berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Hak Pakai atas tanah negara

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberikan pelimpahan kewenangan. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 menetapkan bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai, sedangkan Pasal 10-nya memberikan kewenangan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai yang diubah oleh Pasal 5, Pasal 9, dan Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2011. Prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Pasal 50 sampai dengan Pasal 56 Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

b. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1999, yang dinyatakan tidak

berlaku lagi oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2011. Prosedur penerbitan keputusan pemberian Hak Pakai diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999.

c. Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai ini terjadi dengan pemberian tanah oleh pemilik tanah dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Bentuk akta PPAT ini dimuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.⁹

Dalam Pasal 43 UUPA mengatur tentang Hak Pakai yang berasal dari Hak Milik yang dilakukan dengan suatu akta PPAT. Baik tanah Hak Pakai yang berasal dari tanah Negara ataupun yang berasal dari Hak Pengelolaan maupun yang berasal dari Hak Milik, harus didaftarkan di kantor Pertanahan (Pasal 43, Pasal 44 ayat (2)). Dengan didaftarkannya Hak Pakai tersebut di kantor Pertanahan, maka mengikat bagi pihak ketiga.¹⁰

Terjadinya hak pakai atas tanah lainnya terdapat di dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

⁹Urip Santoso, 2012 Hukum Agraria, Kencana PERNADAMEDIA Group, Jakarta, hlm.120 , 121.

¹⁰ Parlindungan, 2008 *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 199.

- (2) Hak Pakai atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan Presiden.

Dengan demikian Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dalam hal ini menentukan;

- (1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.
- (2) Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertipikat hak atas tanah.

5. Jangka waktu Hak Pakai atas Tanah

Pasal 41 ayat (2) UUPA tidak menentukan secara tegas berapa lama jangka waktu Hak Pakai. Pasal ini hanya menentukan bahwa Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jangka waktu Hak Pakai diatur pada Pasal 45 sampai dengan Pasal 49.¹¹ Jangka waktu Hak Pakai ini berbeda-beda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu :

- (1) Hak Pakai atas Tanah negara

¹¹ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 122,123.

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Khusus Hak Pakai yang dimiliki departemen, lembaga pemerintah non-departemen, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, perwakilan negara asing, dan perwakilan badan internasional diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu.

Berkaitan dengan subjek Hak Pakai atas tanah negara ini, A.P.Parlindungan menyatakan bahwa ada Hak Pakai yang bersifat *publicrechtelijk*, yang tanpa *right of disposal* (artinya yang tidak boleh dijual ataupun dijadikan jaminan utang), yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk instansi-instansi Pemerintah seperti sekolah, perguruan tinggi negeri, kantor pemerintah dan sebagainya, dan Hak Pakai yang digunakan untuk perwakilan asing, yaitu Hak Pakai yang diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan selama pelaksanaan tugasnya, ataupun Hak Pakai yang diberikan untuk usaha-usaha sosial dan keagamaan juga diberikan untuk waktu yang tidak tertentu dan selama melaksanakan tugasnya.¹²

Permohonan perpanjangan waktu atau pembaharuan Hak Pakai diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka

¹²A.P.Parlindungan, 1989, Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA, Mandar Maju, Bandung, hlm. 34.

waktu Hak Pakai dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Pemegang Hak Pakai untuk perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai, yaitu:

- a) Tanahnya masih digunakan dengan baik sesuai dengan keadaan sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
 - b) Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
 - c) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai.
- 2) Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan

Hak Pakai ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Pakai ini dapat dilakukan atas usul pemegang Hak Pengelolaan.

- 3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Hak Pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak diperpanjang. Namun atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Pakai dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib

didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

C. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah Dan Tertib Administrasi Pertanahan

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Meskipun UUPA mengatur pendaftaran tanah, namun tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Begitu pula dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, juga tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah.¹³ Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa:

Pendaftaran Tanah yaitu serangkaian 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.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan

¹³Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm.12.

dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁴ Dari Pengertian Pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu :

a. Adanya serangkaian kegiatan.

Kata-kata "serangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya sebagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, bertuturan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya. Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan

¹⁴ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 13.

satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebanninya.¹⁵

b. Dilakukan oleh Pemerintah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹⁶

c. Secara terus-menerus, berkesinambungan.

Kata-kata “terus-menerus, berkesinambungan” menunjuk pada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan berakhir. 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. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

¹⁵*Ibid*, hlm. 14.

¹⁶*Ibid*, hlm. 14,15.

menghasilkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Dalam kegiatan pendaftaran tanah dapat terjadi peralihan hak, pembebanan hak, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah; pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah; pembagian hak bersama; hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; peralihan dan hapusnya hak tanggungan; perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan; dan perubahan nama pemegang hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. ¹⁷

d. Secara teratur.

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan bukti data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dengan hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah adalah UUPA, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Permen Agraria/ Kepala

¹⁷Ibid, hlm. 15.

BPN No. 3 Tahun 1999, Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, dan sebagainya.¹⁸

e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Tanah wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Hak Tanah Negara.¹⁹

f. Pemberian surat tanda bukti hak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertifikat 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.²⁰

g. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan

¹⁸*Ibid.*

¹⁹*Ibid.*, hlm. 16.

²⁰*Ibid.*

Rumah Susun dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah dibebani dengan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.²¹

Salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Pakai. Dengan surat keputusan Menteri Agraria No Sk VI/5 Ka tanggal 20 Januari 1962 tentang Pendaftaran Hak Penguasaan dan Hak Pakai dinyatakan bahwa Hak Pakai harus juga didaftarkan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti/diatur oleh PMA Nomor 1 Tahun 1996 tanggal 5 Januari 1996.²² Dalam pengertian Hak Pakai ini kita mengenal ada 3 jenis Hak Pakai yaitu :

- a. Hak Pakai Privat yang tersebut dalam Pasal 41-43 UUPA maupun Hak Pakai yang berasal dari ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1997.
- b. Hak Pakai Publik Rehtelijk, yang hanya dapat dipunyai oleh lembaga pemerintah, usaha-usaha sosial dan keagamaan dan perwakilan-perwakilan negara asing. (lihat Pasal 49 UUPA dan Ketentuan Konversi 1 ayat (4) dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.

²¹*Ibid.*

²² Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 40, 41.

- c. Hak Pakai yang terjadi karena suatu perjanjian dengan seseorang pemegang Hak Milik, (Pasal 41 UUPA) kesemuanya harus didaftarkan, dan demikian pula pengikatan fudisia atas bagian-bagian rumah susun di atas tanah Hak Pakai yang berasal dari tanah yang dikuasai oleh negara.²³

2. Asas Pendaftaran tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilandaskan berdasarkan asas :

- a. Asas sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas aman.

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

- c. Asas terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan

²³*Ibid*, hlm. 41.

dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang disimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaannya di lapangan.

e. Asas Terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Asas Pendaftaran Tanah yang lain, telah disebutkan oleh Soedikno Mertokusumo yaitu bahwa dalam Pendaftaran Tanah dikenal dua macam asas, yaitu :²⁴

²⁴Soedikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, hlm. 99.

1) Asas Specialiteit.

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2) Asas Openbaarheid (Asas Publisitas).

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebankannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak, dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.²⁵

²⁵Urip Santoso Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah di Indonesia, Perneradamedia Group, Jakarta, 2010, hlm.17.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah tentu terdapat berbagai tujuan-tujuan yang dimaksud dalam hal tersebut. Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Jaminan Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi :

a. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

c. Kepastian objek hak.

Kepastian obyek hak artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Tujuan lain dari Pendaftaran Tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomorn 24 Tahun 1997, adalah :

- a. 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 memberikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan **Catur Tertib Pertanahan**, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemerliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib daftar.

4. Objek Pendaftaran Tanah

Objek Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Pasal 9 PP No. 24

Tahun 1997, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Dalam ketentuan Pasal 9 diatas tidak menyebutkan Tanah Kas Desa sebagai objek pendaftaran karena memang istilah Tanah Kas Desa dalam ketentuan pasal 16 ayat (1) tidak dimasukkan karena dengan berlakunya UUPA, Tanah Kas Desa harus dilakukan konversi atau disesuaikan dengan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam ketentuan pasal 16 ayat (1) UUPA. Konversi dari Tanah Kas Desa menjadi Hak Pakai dengan jangka waktu yang tidak terbatas, dengan ketentuan tanah tersebut masih dipergunakan sesuai dengan peruntukannya. Hak Pakai inilah yang kemudian dalam ketentuan pasal 8 PP No. 24 Tahun 1997 termasuk dalam objek pendaftaran hak atas tanah.

5. Pengertian Tertib Administrasi Pertanahan

Dalam pengertian luas Administrasi Pertanahan adalah sekumpulan kewenangan yang dimiliki pemerintah di bidang pertanahan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan tugas yang harus dijalankan untuk mencapai suatu tujuan Pemerintah dan kesejahteraan masyarakat.

Adapun pengertian lain mengenai administrasi pertanahan dalam arti sempit yaitu dalam rangka *menjalankan* suatu *mekanisme administrasi* dan *ketatalaksanaan* atau *ketatausahaan* sebagai bagian dari *pelayanan publik* agar tujuan yang hendak dicapai menurut administrasi dalam pengertian yang luas tadi berjalan dengan tertib dan baik kepada masyarakat.²⁶ Terdapat program Pemerintah di bidang Pertanahan yaitu “Catur Tertib Pertanahan” program tersebut dapat dijadikan landasan operasional. Catur Tertib Pertanahan meliputi :

a. Tertib Hukum Pertanahan

Upaya untuk membubuhkan kepastian hukum pertanahan sebagai perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya, agar terdapat ketentraman masyarakat dan mendorong gairah membangun.

b. Tertib Administrasi Pertanahan²⁷

Upaya memperlancar tertib usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan *sumber informasi* bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Menciptakan susasana *pelayanan* di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.

²⁶Rusmadi Murad, 2013, Administrasi Pertanahan, Mandar Maju, Bandung, hlm. 23.

²⁷Administrasi pertanahan ini dalam arti sempit yaitu ketatalaksanaan yang mendukung kegiatan pelayanan informasi dan pendaftaran tanah.

c. Tertib Penggunaan Tanah

Tanah harus benar-benar digunakan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) dengan memperhatikan *kesuburan* atau *kemampuan tanah*).

d. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

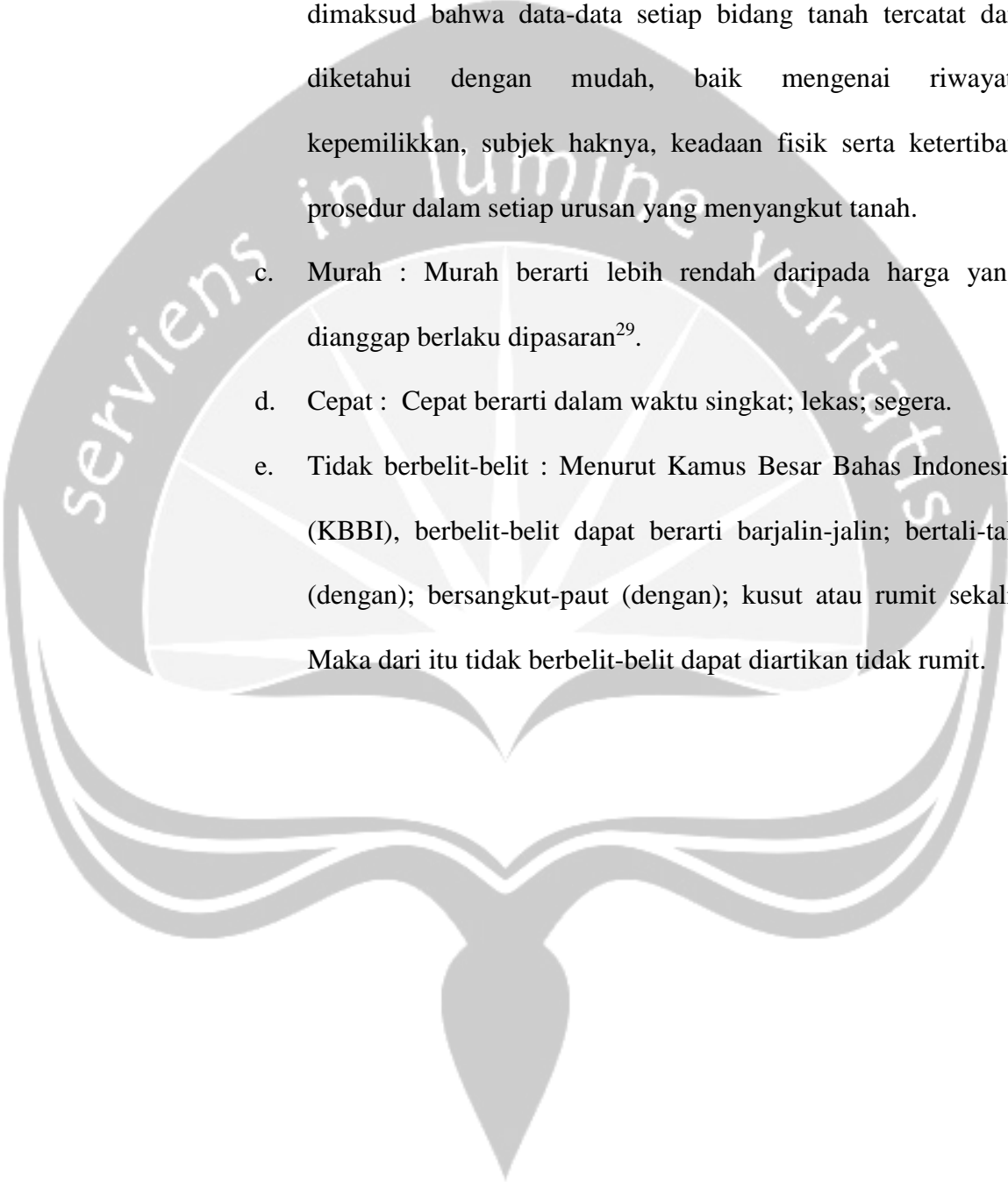
Tertib merupakan upaya untuk menghindarkan kerusakan tanah, memulihkan kesuburan tanah dan menjaga *kualitas* sumber daya alam, pencegahan pencemaran tanah yang dapat menurunkan kualitas tanah dan lingkungan hidup baik karena alam atau tingkah laku manusia.

Tertib pemeliharaan tanah ini merupakan kewajiban setiap orang/Badan Hukum/Instansi Pemerintah²⁸.

Dalam hal Tertib Administrasi Pertanahan yang dimaksudkan dengan lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit adalah;

- a. Lancar : Pelaksanaan tertib administrasi pertanahan merupakan suatu tindakan guna mempermudah dan memperlancar masyarakat dalam segala proses pelayanan di bidang pertanahan yang bertujuan supaya tidak terjadi ketimpangan sosial masyarakat.

²⁸ Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 *tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup* Pasal 5 ayat (2): “Setiap orang berkewajiban memelihara lingkungan hidup dan mencegah serta menanggulangi kerusakan dan pencemarannya”.

- 
- b. Tertib : Dengan adanya tertib administrasi pertanahan dimaksud bahwa data-data setiap bidang tanah tercatat dan diketahui dengan mudah, baik mengenai riwayat, kepemilikan, subjek haknya, keadaan fisik serta ketertiban prosedur dalam setiap urusan yang menyangkut tanah.
- c. Murah : Murah berarti lebih rendah daripada harga yang dianggap berlaku dipasaran²⁹.
- d. Cepat : Cepat berarti dalam waktu singkat; lekas; segera.
- e. Tidak berbelit-belit : Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), berbelit-belit dapat berarti barjalin-jalin; bertali-tali (dengan); bersangkut-paut (dengan); kusut atau rumit sekali. Maka dari itu tidak berbelit-belit dapat diartikan tidak rumit.

²⁹ <http://kbbi.web.id/murah.html>

D. Hasil Penelitian

1. Monografi Kabupaten Klaten

a. Letak geografis dan batas wilayah Kabupaten Klaten

Kabupaten Klaten adalah salah satu Kabupaten yang ada di provinsi Jawa Tengah yang letaknya berbatasan dengan beberapa kabupaten yaitu

- 1) Sebelah Utara : Kabupaten Boyolali
- 2) Sebelah Timur : Kabupaten Sukoharjo
- 3) Sebelah Selatan : Kabupaten Gunung Kidul (Daerah Istimewa Yogyakarta)
- 4) Sebelah Barat : Kabupaten Sleman (Daerah Istimewa Yogyakarta)

Letak Kabupaten Klaten antara $110^{\circ}26' 14''$ - $110^{\circ}47' 51''$ Bujur Timur dan antara $7^{\circ}32' 19''$ - $7^{\circ}48' 33''$ Lintang Selatan.

Wilayah Kabupaten Klaten itu terbagi menjadi tiga dataran :

- a. Sebelah Utara : Dataran Lereng Gunung Merapi
- b. Sebelah Timur : Membujur Dataran Rendah
- c. Sebelah Selatan : Dataran Gunung Kapur

Jarak Kota Klaten Dengan Kota Lain Sekaresidenan Surakarta :

- a. Kota Klaten ke Kota Boyolali : 38 Km
- b. Kota Klaten ke Wonogiri : 67 Km
- c. Kota Klaten ke Kota Solo : 36 Km

- d. Kota Klaten ke Karanganyar : 49 Km
- e. Kota Klaten ke Kota Sukoharjo : 47 Km
- f. Kota Klaten ke Sragen : 63 Km

Wilayah Kabupaten Klaten terbagi menjadi 3 (tiga) dataran :

- 1) Dataran Lereng Gunung Merapi membentang di sebelah utara meliputi sebagian kecil sebelah utara wilayah Kecamatan Kemalang, Karangnongko, Jatinom, dan Tulung.
- 2) Dataran Rendah membujur di tengah meliputi seluruh wilayah kecamatan di Kabupaten Klaten, kecuali sebagian kecil wilayah merupakan dataran lereng Gunung Merapi dan Gunung Kapur.
- 3) Dataran Gunung Kapur yang membujur di sebelah selatan meliputi sebagian kecil sebelah selatan Kecamatan Bayat dan Cawas.

Kabupaten Klaten memiliki luas wilayah seluas 65.556 Ha terdiri dari Lahan Pertanian seluas 39.647 Ha. Luasnya berkurang bila di bandingkan tahun 2015 dan Lahan Bukan Pertanian seluas 25.909 Ha. Meningkat bila di bandingkan tahun 2015. Untuk lahan pertanian terdiri dari lahan sawah seluas 33.066 Ha dan lahan bukan sawah seluas 6.581 Ha. Selama tahun 2016 terjadi perubahan lahan sawah menjadi bangunan untuk perumahan, industri,

perusahaan dan jasa seluas 45.391 Ha. Turun sebesar 17,08% bila di bandingkan tahun 2015. Peruntukan terbesar terjadi dari sawah menjadi perumahan yaitu sebesar 72,82%. Secara Administrasi Kabupaten Klaten dibagi menjadi 26 (dua puluh enam) Kecamatan. (391) Desa dan (10) Kelurahan. Jumlah Rukun Tetangga (RT) sebanyak 9592 RT. naik sebesar 0.23% bila dibandingkan tahun 2015 dan Rukun Warga (RW) sebanyak 3.689 RW.³⁰

b. Luas wilayah dan pembagian wilayah administratif

1. Luas wilayah dan pembagian wilayah administratif Kecamatan Trucuk

Kecamatan Trucuk merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Klaten. Kecamatan Trucuk merupakan daerah dataran rendah yang letaknya pada ketinggian 130 MDPL. Terletak pada 110,30°-110,45° bujur timur dan 7,300°-7,450° lintang selatan, sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Ceper dan Pedan, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Bayat, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Cawas dan sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Kalikotes. Untuk jarak Kantor Kecamatan Trucuk ke ibukota Kabupaten Klaten yakni sejauh 10 Km.

³⁰<http://klatenkab.bps.go.id>, diakses pada hari Kamis tanggal 8 Maret 2018.

Secara administrasi, Trucuk dibagi menjadi 18 Desa, 178 Dukuh, 197 RW dan 488 RT. Secara spesifik bisa dilihat tabel dibawah ini;

Tabel 1
Pembagian wilayah Dusun, RT, RW pada Kecamatan Trucuk

No	Desa/Kelurahan	Dukuh	RW	RT
1.	Karangpakel	16	7	23
2.	Wanglu	12	10	20
3.	Trucuk	10	12	28
4.	Kalikebo	12	10	35
5.	Gaden	6	11	36
6.	Planggu	15	16	32
7.	Pundungsari	14	9	20
8.	Sajen	7	17	49
9.	Puluhan	8	7	15
10.	Kradenan	8	14	31
11.	Sabrang Lor	7	11	23
12.	Jatipuro	9	13	22
13.	Wonosari	10	8	29
14.	Mireng	9	11	31
15.	Bero	6	18	39
16.	Mandong	8	7	18
17.	Sumber	8	8	19
18.	Palar	9	8	18

Sumber : Data Primer Tahun 2018

Luas wilayah Kecamatan Trucuk sebesar 3.381Ha. Dibagi menjadi 18 Desa, 178 Dukuh, 197 RW dan 448 RT. Desa Karangpakel dengan 16 dukuh menjadi desa terbanyak dukuhnya, di urutan kedua Desa Planggu dengan 15 dukuh dan urutan ketiga Desa Pundungsari dengan 14 dukuh. Sedangkan desa dengan dukuh terkecil sebesar 6 dukuh berada di Desa Bero.

2. Luas wilayah dan pembagian wilayah administratif Kecamatan Kalikotes

Kecamatan Kalikotes merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Klaten. Kecamatan Kalikotes merupakan daerah dataran rendah yang letaknya pada ketinggian 151 MDPL. Wilayah Kecamatan Kalikotes berbatasan dengan Sebelah Utara Kecamatan Klaten Utara, Sebelah Timur Kecamatan Trucuk, Sebelah Selatan Kecamatan Wedi dan Kecamatan Bayat, Sebelah Selatan Kecamatan Klaten Selatan dan Kecamatan Klaten Tengah. Untuk jarak Kantor Kecamatan Kalikotes ke ibukota Kabupaten Klaten yakni sejauh 6 Km.

Secara administrasi, Kalikotes dibagi menjadi 7 Desa, 106 Dukuh, 94 RW dan 290 RT. Secara spesifik bisa dilihat tabel dibawah ini;

Tabel 2

**Pembagian wilayah Dusun, RT, RW pada Kecamatan
Kalikotes**

No	Desa/Kelurahan	Dukuh	RW	RT
1.	Jimbung	33	29	107
2.	Ngemplak	9	13	30
3.	Kalikotes	14	9	31
4.	Krajan	2	10	26
5.	Tambongwetan	11	8	26
6.	Gemblegan	13	13	35
7.	Jogosetran	16	12	35

Sumber : Data Primer Tahun 2018

**c. Luas Lahan Pertanian dan non pertanian Kecamatan Trucuk
dan Kecamatan Kalikotes**

1) Luas lahan pertanian dan non pertanian Kecamatan Trucuk

Luas lahan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Trucuk pada tahun 2017 dapat dilihat sebagai berikut Kecamatan Trucuk memiliki luas lahan pertanian seluas 1.908 Ha dan non pertanian seluas 1.471 Ha. Dalam hal ini penulis mengangkat Dua Desa/Kelurahan yang terdapat di Kecamatan Trucuk, yakni Desa Jatipuro dan Desa Palar, dengan keterangan sebagai berikut ;

a) Desa Jatipuro

Desa Jatipuro terdiri dari 9 dukuh, 13 RW dan 22 RT. Di Desa ini memiliki luas wilayah 131.620 Ha yang terbagi menjadi dua yaitu lahan pertanian seluas 83.480 Ha dan

lahan non pertanian seluas 48.140 Ha. Di Desa ini memiliki tanah kas desa dengan luas 18.426 Ha.

b) Desa Palar

Desa Palar terdiri dari 7 dukuh, 8 RW dan 18 RT. Di Desa ini memiliki luas wilayah 179. 270,5 Ha yang terbagi menjadi dua yaitu lahan pertanian seluas 128.000 Ha dan lahan non pertanian seluas 51.270,5 Ha. Di Desa ini memiliki tanah kas desa dengan luas 24.1219 Ha.

2) Luas lahan pertanian dan non pertanian Kecamatan Kalikotes

Luas lahan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Kalikotes pada tahun 2017 adalah sebagai berikut, yaitu luas lahan pertanian seluas 763,00 Ha dan non pertanian seluas 537,00 Ha. Dalam hal ini penulis mengangkat satu desa/kelurahan yang terdapat di Kecamatan Kalikotes, yakni Desa Krajan. Desa Krajan terdiri dari dua dukuh, 10 RW dan 26 RT. Desa ini memiliki luas wilayah 106.2935 Ha yang terbagi menjadi dua yaitu lahan pertanian seluas 75.919,5 Ha dan lahan non pertanian seluas 33.613,06 Ha. Desa ini memiliki tanah kas desa dengan luas 144.450 m².

2. Identitas Narasumber

Tanah kas desa merupakan tanah yang dimiliki oleh desa dan atas nama desa. Setiap desa memiliki tanah desa, yang diberikan secara langsung oleh pemerintah / negara melalui proses pemberian hak atas tanah. Tanah yang diberikan tersebut didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten / kota setempat. Pendaftaran tanah tersebut dilakukan dengan cara pendaftaran tanah secara rutin di kantor pertanahan kabupaten / kota setempat. Tentu saja dalam kegiatan pendaftaran tersebut terdapat syarat-syarat yang permohonan yang harus dipenuhi dan bagaimana tata cara pemberian hak pakai. Syarat-syarat dan tata cara pemberian Hak Pakai dilakukan berdasarkan 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.

Di Kabupaten Klaten terdapat 20 kecamatan dan 32 desa yang telah mendaftarkan tanah kas desa yang digunakan untuk Pendapatan Asli Desa (PAD). Kantor Pertanahan memiliki kaitan dalam pengurusan pendaftaran tanah kas desa. Dengan dilakukannya pendaftaran Hak Pakai tersebut tentu akan dapat mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan khususnya di kabupaten / kotasetempat. Dengan disertai proses sebagai berikut pemerintah desa mengajukan

permohonan hak dengan dilampiri bukti bondu desa dengan keterangan subyek adalah Pemerintah Desa yang dilakukan dengan cara melampirkan permohonan hak yang dimaksud. Adapun syarat-syarat dan proses yang dapat ditempuh disesuaikan dengan peraturan yang ada, peraturan terkait dalam hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 49 sampai dengan Pasal 51 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 terkait tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi. Serta Pasal 52 sampai dengan Pasal 56 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 terkait tentang Tata Cara Pemberian Hak Pakai.

a. Kelurahan / Desa Jatipuro

Nama : Bapak Agus Yurianto

Usia : 38 Tahun

Alamat : Gesing Rt 002/Rw 005, Jatipuro, Trucuk, Klaten

Nomor Hp : 087834701757

Jabatan : Kaur keuangan

Disini Bapak Agus Yurianto sebagai Kaur Keuangan, yang bertugas dalam mengolah administrasi keuangan desa dan menyiapkan data guna penyusunan rancangan APBDesa, serta membantu kelancaran dalam pemasukan pendapatan daerah maupun pendapatan desa, dan menginventarisasi kekayaan desa. Selain sebagai Kaur Keuangan Bapak Agus Yurianto juga bertugas untuk mengelola dan mengawasi aset desa yang dimiliki oleh Desa Jatipuro seperti contohnya tanah desa, Serta terkait tentang kelengkapan-kelengkapan aset desa, seperti halnya terkait dengan pendapatan desa yang diperoleh dari hasil tanah desa yang masuk.

Desa Jatipuro termasuk salah satu desa yang telah mendaftarkan tanah kas desa. Desa ini memiliki tanah kas desa dengan luas 18.426 Ha. Jatipuro telah mengajukan permohonan hak pakai atas tanah kas desa dan telah mendaftarkan tanah kas desa tersebut kepada kantor pertanahan kabupaten / kota setempat. Di Desa ini memiliki 10 sertifikat hak pakai atas tanah yang telah didaftarkan sejak tahun 2000. Tanah kas desa di desa ini sebagian besar dimanfaatkan untuk pertanian dan ada juga yang disewa oleh pabrik (PT. JJ Glovesindo) digunakan untuk lahan parkir berdasarkan SK Bupati pada tanggal 27 November 2015 dengan

Nomor 143/0590/00. Dengan jangka waktu pemakaian selama 20 tahun dan apabila jangka waktu habis dapat diperpanjang kembali dengan persetujuan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Apabila kerjasama berakhir, tanah kas desa yang dikerjasamakan termasuk bangunan yang ada di atasnya secara otomatis (tanpa serah terima) menjadi milik Pemerintah Desa Jatipuro. Hasil kontribusi dalam bentuk uang pembayaran PT. JJ Glovesindo maupun hasil panen dari lahan pertanian tanah kas desa agar dikelola dan digunakan untuk peningkatan pendapatan asli desa (PAD) dan dimasukkan dalam APBDesa Jatipuro. Berikut ini keterangan mengenai tanah kas desa di Jatipuro yang telah di daftarkan dan telah memiliki sertipikat hak pakai atas tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten :

1) Hak Pakai Nomor 1

NIB : 11.19.06.12.4.00001

Surat ukur : 29 Febuari 2000

Nomor : 46/Jatipuro/2000

Luas : 2295m²

Petunjuk : Tanah Negara bekas Hak Milik Nomor 50

Pembukuan : 14 April 2000

2) Hak Pakai Nomor 2

NIB : 11.19.06.12.4.00002

Surat ukur : 29 Febuari 2000

Nomor : 47/Jatipuro/2000

Luas : 2240m²

Petunjuk : Tanah Negara bekas Hak Milik Nomor 114

Pembukuan : 14 April 2000

3) Hak Pakai Nomor 3

NIB : 11.19.06.12.4.00003

Surat ukur : 29 Febuari 2000

Nomor : 49/Jatipuro/2000

Luas : 2190m²

Petunjuk : Tanah Negara bekas Hak Milik Nomor 129

Pembukuan : 14 April 2000

4) Hak Pakai Nomor 4

NIB : 11.19.06.12.4.00004

Surat ukur : 29 Febuari 2000

Nomor : 45/Jatipuro/2000

Luas : 2200m²

Petunjuk : Tanah Negara bekas Hak Milik Nomor 132

Pembukuan : 14April 2000

5) Hak Pakai Nomor 5

NIB : 11.19.06.12.4.00005

Surat ukur : 29 Febuari 2000

Nomor : 48/Jatipuro/2000

Luas : 2725m²

Petunjuk : Tanah Negara bekas Hak Milik Nomor 272

Pembukuan : 14 April 2000

6) Hak Pakai Nomor 6

NIB : 11.19.06.12.4.00006

Surat ukur : 29 Febuari 2000

Nomor : 50/Jatipuro/2000

Luas : 2345m²

Petunjuk : Tanah Negara bekas Hak Milik Nomor 319

Pembukuan : 14 April 2000

7) Hak Pakai Nomor 7

NIB : 11.19.06.12.4.00007

Surat ukur : 29 Febuari 2000

Nomor : 51/Jatipuro/2000

Luas : 4735 m²

Petunjuk : Tanah Negara bekas Hak Milik Nomor 717

Pembukuan : 14 April 2000

8) Hak Pakai Nomor 9

NIB : 11.19.06.12.4.00009
Surat ukur : 24 Oktober 2003
Nomor : 00251/Jatipuro/20003
Luas : 3753m²
Petunjuk : Tanah Negara
Pembukuan : 6 Maret 2004

9) Hak Pakai Nomor 10

NIB : 11.19.06.12.4.00010
Surat ukur : 24 Oktober 2003
Nomor : 00250/Jatipuro/2003
Luas : 2430m²
Petunjuk : Tanah Negara
Pembukuan : 6 Maret 2004

10) Hak Pakai Nomor 00012

NIB : 11.19.06.12.4.00012
Surat ukur : 21 April 2016
Nomor : 00072/Jatipuro/2016
Luas : 2504m²
Petunjuk :

a) Hak Pakai PT.JJ Glovesindo untuk lahan parkir

b) Tanah tersebut berasal dari tanah negara bekas kelas Desa Jatipuro dengan identitas C Nomor 62 Persil 62 kelas II sebagian dan persil 63

c) Risalah Tim Tanah tanggal 17 Mei 2016 Nomor 1798/2016

d) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten Nomor 34/SK/33.10/11/2016 dan 37/SK-33.10/11/2016 tanggal 29 Februari 2016 tentang Izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian.

Dari keseluruhan tanah kas desa tersebut yang telah didaftarkan dan telah terbit sertipikat Hak Pakai atas tanah tentu telah memenuhi persyaratan dan tata cara sesuai dengan peraturan yang ada. Persyaratan dan tata cara tersebut disesuaikan dengan 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. Setelah syarat dan tata cara permohonan hak tersebut terpenuhi dan dikabulkan pihak desa yang mendapatkan tanah mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan kabupaten kota setempat. Karena belum adanya peraturan desa yang mengatur tentang aset tanah kas desa maka tanah kas desa di Desa Jatipuro ini kelengkapan data pendaftaran tanah diambil

berdasarkan pada buku pedoman aset desa/buku bondo desa yang disimpan di dalam kantor kelurahan desa setempat. Sebelum dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, tanah yang telah diberikan oleh negara berdasarkan permohonan hak yang telah diajukan ada yang ditukarkan kepada warga setempat karena tanah tersebut pemanfaatannya dianggap kurang produktif, atau tanah tersebut dianggap kurang menghasilkan dalam penambahan pendapatan asli desa / PAD. Proses tukar menukar tersebut sangatlah panjang dengan melalui tahapan yaitu “Rembug Desa” dimana dalam rembug desa beberapa pihak harus menyetujui hal tersebut dalam hal ini pihak-pihak yang terkait dalam rembug desa seperti halnya, Camat, Pembantu Bupati, dan Bupati.

b. Kelurahan / Desa Palar

Nama : Bapak Suko

Usia : 56 Tahun

Alamat : Padangan Rt 003/Rw 001, Palar, Trucuk, Klaten

Nomor Hp : 081393541945

Jabatan : Sekretaris Desa

Disini Bapak Suko bertugas sebagai sekretaris desa yang mempunyai tugas sesuai dengan Pasal 7 Permendagri Nomor 84 Tahun 2015.

- (1) Sekretaris Desa berkedudukan sebagai unsure pemimpin Sekretariat Desa.
- (2) Sekretaris Desa bertugas membantu Kepala Desa dalam bidang administrasi pemerintahan.
- (3) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2), Sekretaris Desa mempunyai fungsi :
 - 1) Melaksanakan urusan ketatausahaan seperti tata naskah, administrasi surat menyurat, arsip, dan ekspedisi.
 - 2) Melaksanakan urusan umum seperti penataan administrasi perangkat desa, penyediaan prasarana perangkat desa dan kantor, penyiapan rapat, pengadministrasian aset, inventarisasi, perjalanan dinas, dan pelayanan umum.
 - 3) Melaksanakan urusan keuangan seperti pengurusan administrasi sumber-sumber pendapatan dan pengeluaran, verifikasi administrasi keuangan, dan administrasi penghasilan Kepala Desa, Perangkat Desa, BPD, dan lembaga pemerintahan desa lainnya.

4) Melaksanakan urusan perencanaan seperti menyusun rencana anggaran pendapatan dan belanja desa, menginventarisir data-data dalam rangka pembangunan, melakukan monitoring dan evaluasi program, serta penyusunan laporan.

Selain melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan tersebut, Bapak Suko juga bertugas dalam pengawasan, pengelolaan terkait dalam aset desa seperti halnya tanah desa.

Desa Palar termasuk salah satu desa yang telah mendaftarkan tanah kas desa menjadi hak pakai atas tanah. Desa ini memiliki tanah kas desa dengan luas 24.121,9 Ha. Palar telah mengajukan permohonan hak pakai atas tanah kas desa dan telah mendaftarkan tanah kas desa tersebut kepada kantor pertanhan kabupaten / kota setempat dan telah terbit 5 sertipikat hak pakai atas tanah sejak tahun 2002. Sebagian besar tanah kas desa di desa ini digunakan untuk lahan pertanian, untuk bangunan gedung kompleks kelurahan, bak air bulutirto yang digunakan untuk pengairan sawah desa palar, dan sebagian tanah pertanian dilelangkan untuk setiap tahunnya. Dengan demikian hasil dari tanah kas desa ini dapat digunakan untuk peningkatkan pendapatan asli desa (PAD) dan dimasukkan dalam APBDesa Palar. Berikut ini keterangan

mengenai hak pakai tanah kas desa di Palar yang telah di
didaftarkan berdasarkan sertipikat yang telah diterbitkan oleh
Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten :

1) Hak Pakai Nomor 3

NIB : 11.19.13.02.00163

Surat ukur : 09 September 2002

Nomor : 00127/Palar/2002

Luas : 1.836 m²

Petunjuk : Tanah Bekas C Nomor 408

2) Hak Pakai Nomor 4

NIB : 11.19.13.02.00164

Surat ukur : 09 September 2002

Nomor : 00128/Palar/2002

Luas : 1595 m²

Petunjuk : Tanah Kas bekas C Nomor 408

3) Hak Pakai Nomor 8

NIB : 11.19.06.18.435

Surat ukur : 21 Mei 2003

Nomor : 365/Palar/2003

Luas : 11.862 m²

Petunjuk : Tanah kas bekas Hak Milik Nomor 1215, Hak
Pakai Nomor 11, Letter C Nomor 259 Persil 100 A. 127
Kelas IV Sebondo Desa Nomor 31 dan 32

4) Hak Pakai 00009

NIB : 11.19.06.18.0063

Surat ukur : 06 Agustus 2007

Nomor : 00567/Palar/2007

Luas : 2.287 m²

Petunjuk : Sebidang tanah pertanian Tanah Negara bekas
OG persil 53 dan 54

5) Hak Pakai Nomor 000011

NIB : 11.19.06.18.01344

Surat ukur : 09 September 2015

Nomor : 00370/Palar/2015

Petunjuk : Tanah Negara bekas OG

Dari keseluruhan tanah kas desa tersebut yang telah didaftarkan dan telah terbit sertipikat Hak Pakai atas tanah tentu telah memenuhi persyaratan dan tata cara sesuai dengan peraturan yang ada. Persyaratan dan Tata cara tersebut dapat disesuaikan dengan 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. Setelah syarat dan tata cara permohonan hak tersebut terpenuhi dan dikabulkan pihak desa yang mendapatkan tanah mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan kabupaten kota setempat. Karena belum adanya peraturan desa yang mengatur tentang aset tanah kas desa maka tanah kas desa di Desa Palar ini kelengkapan data pendaftaran tanah diambil berdasarkan pada buku pedoman aset desa/buku bondo desa yang disimpan di dalam kantor kelurahan desa setempat. Sebelum dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, tanah yang telah diberikan oleh negara berdasarkan permohonan hak yang telah diajukan ada yang ditukarkan kepada warga setempat karena tanah tersebut pemanfaatannya dianggap kurang produktif, atau tanah tersebut dianggap kurang menghasilkan dalam penambahan pendapatan asli desa / PAD. Proses tukar menukar tersebut sangatlah panjang dengan melalui tahapan yaitu “Rembug Desa” dimana dalam rembug desa beberapa pihak harus menyetujui hal tersebut dalam hal ini pihak-pihak yang terkait dalam rembug desa seperti halnya, Camat, Pembantu Bupati, dan Bupati.

c. Kelurahan / Desa Krajan

Nama : Bapak Kusmanta

Usia : 49 Tahun

Alamat : Tropayan RT 003/Rw 008, Krajan, Kalikotes, Klaten

Nomor Hp : 081329231784

Jabatan : Kaur Umum

Disini Bapak Kusmanta bertugas untuk membantu sekertaris desa dalam melaksanakan administrasi umum, tata usaha dan kearsipan, pengelolaan inventaris kekayaan desa serta mempersiapkan agenda rapat dan laporan. Terkait dalam kekayaan desa atau aset desa seperti contohnya tanah desa, Bapak Kusmanta bertugas untuk mengawasi dan mengelola tanah desa.

Desa Krajan merupakan salah satu desa yang belum melakukan mendaftarkan tanah kas desa menjadi hak pakai atas tanah. Krajan memiliki tanah kas desa seluas 144.450m². Tanah kas desa di desa ini sebagian besar digunakan untuk tanah pertanian, dan adapula yang digunakan untuk sarana pendidikan, tempat ibadah, polsek dan tempat pembuangan sampah. Hasil dari pendapatan tanah kas desa ini dapat digunakan untuk peningkatkan pendapatan asli desa (PAD) dan dimasukkan dalam APBDesa Krajan. Dengan demikian tanah kas desa yang dimiliki oleh Desa Krajan belum berseripikat.

Walaupun demikian pemanfaatan tanah kas desa di desa ini sangat produktif. Dapat dilihat dengan nyata bahwa tanah kas desa di desa ini benar-benar dimanfaatkan dengan sungguh-sungguh, seperti halnya untuk tanah pertanian yang dimiliki di desa ini pada setiap tahunnya di sewakan kepada warga desa supaya dimanfaatkan hasil dari tanah tersebut. Dengan adanya sewa tanah kas desa yang berupa tanah pertanian maupun non pertanian dapat menambah pendapatan ekonomi desa yang dapat dimasukkan dalam pendapatan desa.

3. Pemberian dan Pendaftaran Hak Pakai atas Tanah Negara

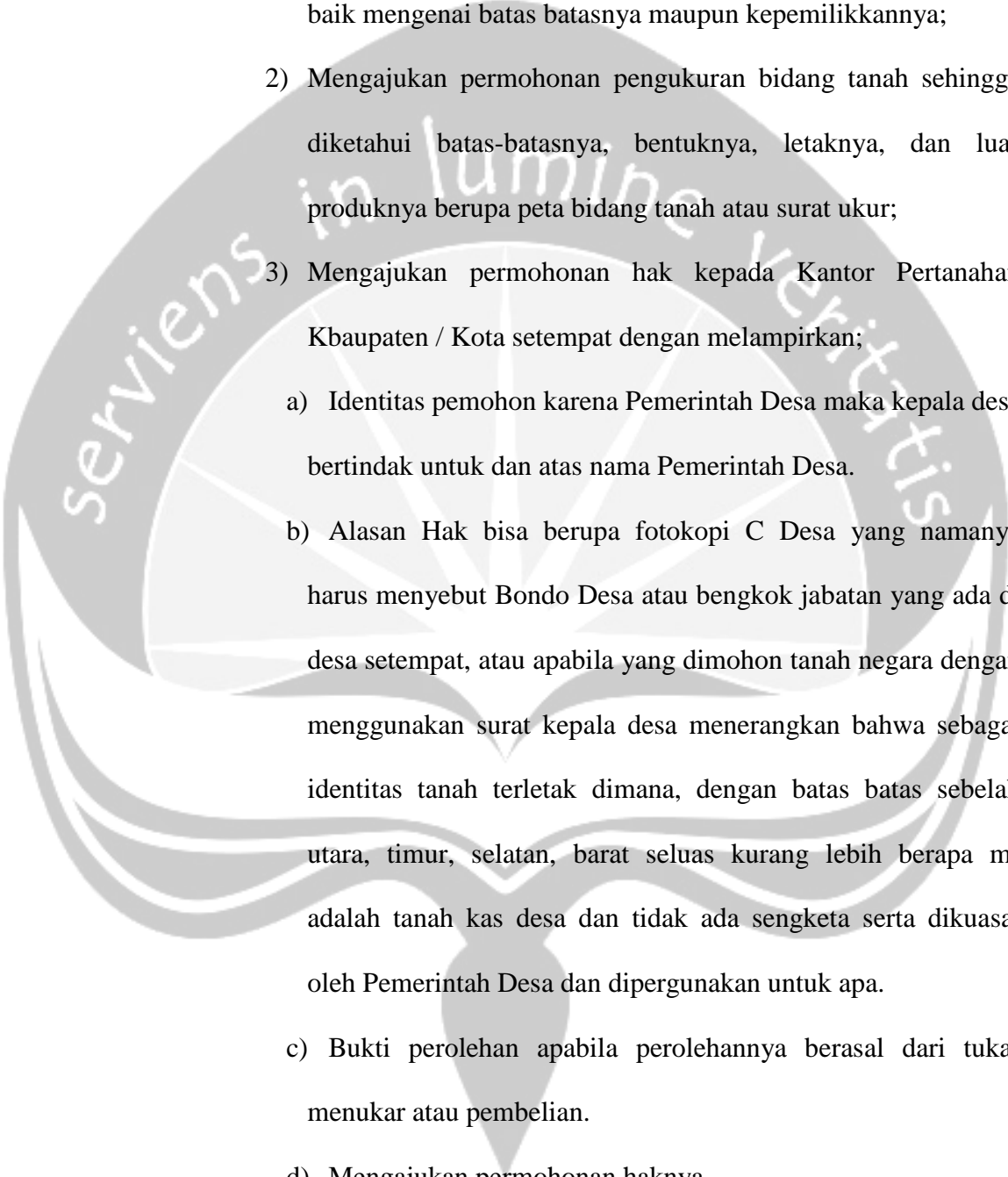
Dari data yang diperoleh dari narasumber, tanah itu dapat diperoleh berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Desa kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) setempat. Desa mengajukan permohonan hak dengan alasan untuk kepentingan umum yang dipergunakan / dimanfaatkan untuk kepentingan desa guna memperoleh pendapatan yang termasuk dalam pendapatan asli desa. Sebelum mengajukan permohonan ke Kepala Kanwil BPN, Desa meminta persetujuan permohonan tersebut kepada Bupati setempat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Setelah permohonan hak pakai tersebut dipandang telah cukup memenuhi syarat serta telah sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah

sehingga dipertimbangkan untuk dikabulkan sesuai dengan usulan Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk dapat mengabulkan permohonan tersebut. Kemudian permohonan tersebut dikabulkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat.

Pihak desa memperoleh hak atas tanah berdasarkan pemberian hak yang disesuaikan dengan SK yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah berdasarkan permohonan yang telah diajukan. Hak pakai atas tanah yang telah diberikan tersebut belum didaftarkan di kantor pertanahan, untuk memperoleh Sertipikat Hak Pakai yang diberikan, maka harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten setempat. Di Kabupaten Klaten ini masih banyak tanah kas desa yang belum didaftarkan, karena menganggap biaya pendaftaran yang dilakukan memerlukan biaya yang cukup banyak untuk mengurusnya. Pada faktanya di dalam SK tertulis biaya pendaftaran Rp. 0,-

a. Pemberian Hak Pakai atas Tanah Negara

Tanah Kas Desa di Kabupaten Klaten diperoleh berdasarkan keputusan pemberian hak atas tanah oleh pemerintah yang diajukan oleh pemerintah desa setempat yang telah mengajukan permohonan hak atas tanah. Adapun syarat-syarat permohonan hak yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah sebagai berikut;

- 
- 1) Bidang tanah telah dikuasai secara fisik, tidak ada sengketa baik mengenai batas batasnya maupun kepemilikannya;
 - 2) Mengajukan permohonan pengukuran bidang tanah sehingga diketahui batas-batasnya, bentuknya, letaknya, dan luas produknya berupa peta bidang tanah atau surat ukur;
 - 3) Mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kbaupaten / Kota setempat dengan melampirkan;
 - a) Identitas pemohon karena Pemerintah Desa maka kepala desa bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Desa.
 - b) Alasan Hak bisa berupa fotokopi C Desa yang namanya harus menyebut Bondo Desa atau bengkok jabatan yang ada di desa setempat, atau apabila yang dimohon tanah negara dengan menggunakan surat kepala desa menerangkan bahwa sebagai identitas tanah terletak dimana, dengan batas batas sebelah utara, timur, selatan, barat seluas kurang lebih berapa m² adalah tanah kas desa dan tidak ada sengketa serta dikuasai oleh Pemerintah Desa dan dipergunakan untuk apa.
 - c) Bukti perolehan apabila perolehannya berasal dari tukar menukar atau pembelian.
 - d) Mengajukan permohonan haknya.

Dengan demikian persyaratan yang harus dipenuhi, syarat yang disampaikan tersebut berdasarkan syarat-syarat yang diajukan oleh pemohon / atas nama pemerintah desa di Kbaupaten Klaten. Adapun syarat-syarat lain yang lebih lengkap terdapat pada 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.

Adapun proses yang dapat ditempuh oleh pemerintah desa untuk mendapatkan sertipikat tanah atas pemberian hak pakai tersebut adalah sebagai berikut;

- (1) Setelah permohonan hak disampaikan dan dikabulkan maka dapat dilakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang dituju;
- (2) Setelah pengukuran tanah maka dapat dilakukan pemeriksaan tanah oleh Panitia pemeriksaan tanah / Konstatasi A yang produknya berupa Risalah pemeriksaan tanah;
- (3) Pemberian surat keputusan pemberian hak (SK Hak);
- (4) Pendaftaran SK Hak setelah memenuhi kewajiban dalam sk hak produknya berupa sertipikat Hak Pakai.

Demikian proses yang harus ditempuh untuk mendapatkan sertipikat hak pakai atas tanah kas desa. Maka dari itu setelah syarat-syarat permohonan dan proses-proses terpenuhi maka

pemegang tanah harus mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan kabupaten / kota setempat.

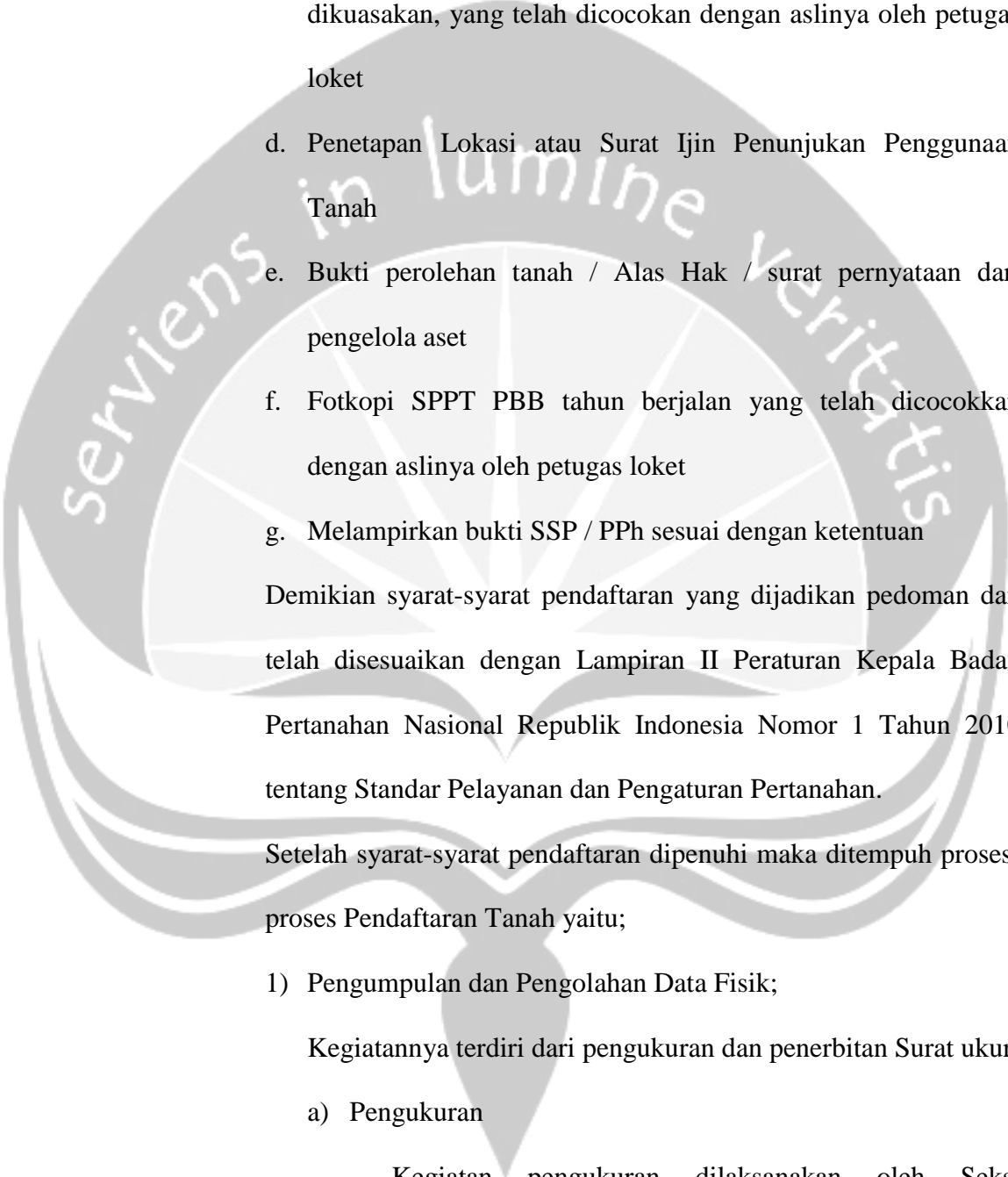
b. Pendaftaran Hak Pakai atas Tanah Kas Desa Di Kabupaten Klaten dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan

Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan desa yang dikelola oleh Pemerintah Desa guna untuk meningkatkan Pendapatan Asli Desa yang ditujukan untuk kepentingan Desa. Sebelum dilakukan pendaftaran tanah kas desa tanah tersebut diperoleh desa melalui pengajuan permohonan kepada kantor pertanahan kabupaten / kota setempat. Setelah permohonan tersebut dikabulkan maka desa diberi hak atas tanah oleh pemerintah / negara. Atas perolehan tanah tersebut pemerintah desa mendaftarkan Hak Pakai kepada kantor pertanahan kabupaten / kota setempat. Hak Pakai atas tanah tersebut memiliki jangka waktu yang tidak terbatas, dengan ketentuan tanah tersebut masih dipergunakan sesuai dengan peruntukannya. Hak Pakai inilah yang kemudian dalam ketentuan Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 termasuk dalam objek pendaftaran hak atas tanah.

Tanah Kas Desa yang diberikan oleh pemerintah / negara tersebut merupakan Hak Pakai *publikrechtelijk* artinya, hanya ada *right to use* karena hak tersebut tidak boleh dialihkan dan tidak

dapat dipakai sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, kecuali untuk kepentingan umum. Setelah permohonan tersebut dikabulkan dan pihak telah mendapatkan tanah berdasarkan tata cara pemberian hak atas tanah negara sesuai peraturan yang berlaku maka tanah tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Semua hak atas tanah itu wajib didaftarkan demi mewujudkan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri seperti yang dimuat di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan tujuan pendaftaran tanah yang terdapat di dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Serta melaksanakan program pemerintah di bidang pertanahan yaitu “Catur Tertib Pertanahan” yang dijadikan landasan operasional. Adapun syarat yang harus ditempuh dalam mendaftarkan Hak Pakai adalah;

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani oleh pemohon dalam hal ini pemerintah desa atau kuasanya di atas materai cukup
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan

- 
- c. Fotokopi identitas (KTP) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - d. Penetapan Lokasi atau Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah
 - e. Bukti perolehan tanah / Alas Hak / surat pernyataan dari pengelola aset
 - f. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 - g. Melampirkan bukti SSP / PPh sesuai dengan ketentuan

Demikian syarat-syarat pendaftaran yang dijadikan pedoman dan telah disesuaikan dengan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Setelah syarat-syarat pendaftaran dipenuhi maka ditempuh proses-proses Pendaftaran Tanah yaitu;

- 1) Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik;

Kegiatannya terdiri dari pengukuran dan penerbitan Surat ukur

- a) Pengukuran

Kegiatan pengukuran dilaksanakan oleh Seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, Kasubsi pengukuran,

pemetaan dan konversi, Juru ukur dan Pihak dari pemohon yaitu Pemerintah Desa selaku pemegang Hak. Pengukuran dilakukan secara bertahap pada waktu yang ditentukan atau disepakati. Setelah pengukuran selesai maka dibuat Berita Acara Pengukuran Lahan yang di dalamnya para saksi dan pemegang hak lain yang berbatasan dengan lahan tersebut turut pula dimintai persetujuan.

b) Penerbitan Surat Ukur

Dalam hal ini yang bertanggung jawab adalah Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, serta Kasubsi Pengukuran, pemetaan dan Konversi Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dalam proses penerbitan surat ukur untuk Hak Pakai Tanah Desa. Surat ukur diterbitkan setelah data yuridis atas tanah tersebut beserta hasil pengukuran oleh Juru ukur telah selesai dan Pihak Pemohon (Pemerintah Desa) telah membayar biaya pengukuran dan pembuatan surat ukur.

2) Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis

Kegiatan pengumpulan data Yuridis dilaksanakan oleh petugas pengumpul data yuridis (Puldadis). Tugas Puldadis

mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan untuk proses permohonan hak meliputi :

- a) Identitas pemohon
 - (1) Alasan Permohonan Hak
 - (2) Struktur Organisasi bila pemohon merupakan badan hukum
- b) Data Fisik
 - (1) Kutipan Peta Bidang/Surat Ukur
- c) Data Yuridis
 - (1) Surat pernyataan kesanggupan mengelola bidang tanah
 - (2) Surat pernyataan pemohon bagi Badan hukum bahwa akan menjaga kualitas tanah, memanfaatkan sesuai dengan rencana dan mencegah terjadinya pencemaran
 - (3) Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa
 - (4) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah

3) Pemeriksaan Tanah

Tahapan pemeriksaan tanah dilakukan dengan maksud untuk memastikan bahwa data yang ada di dalam kepemilikan tanah yang berupa dokumen letter C di

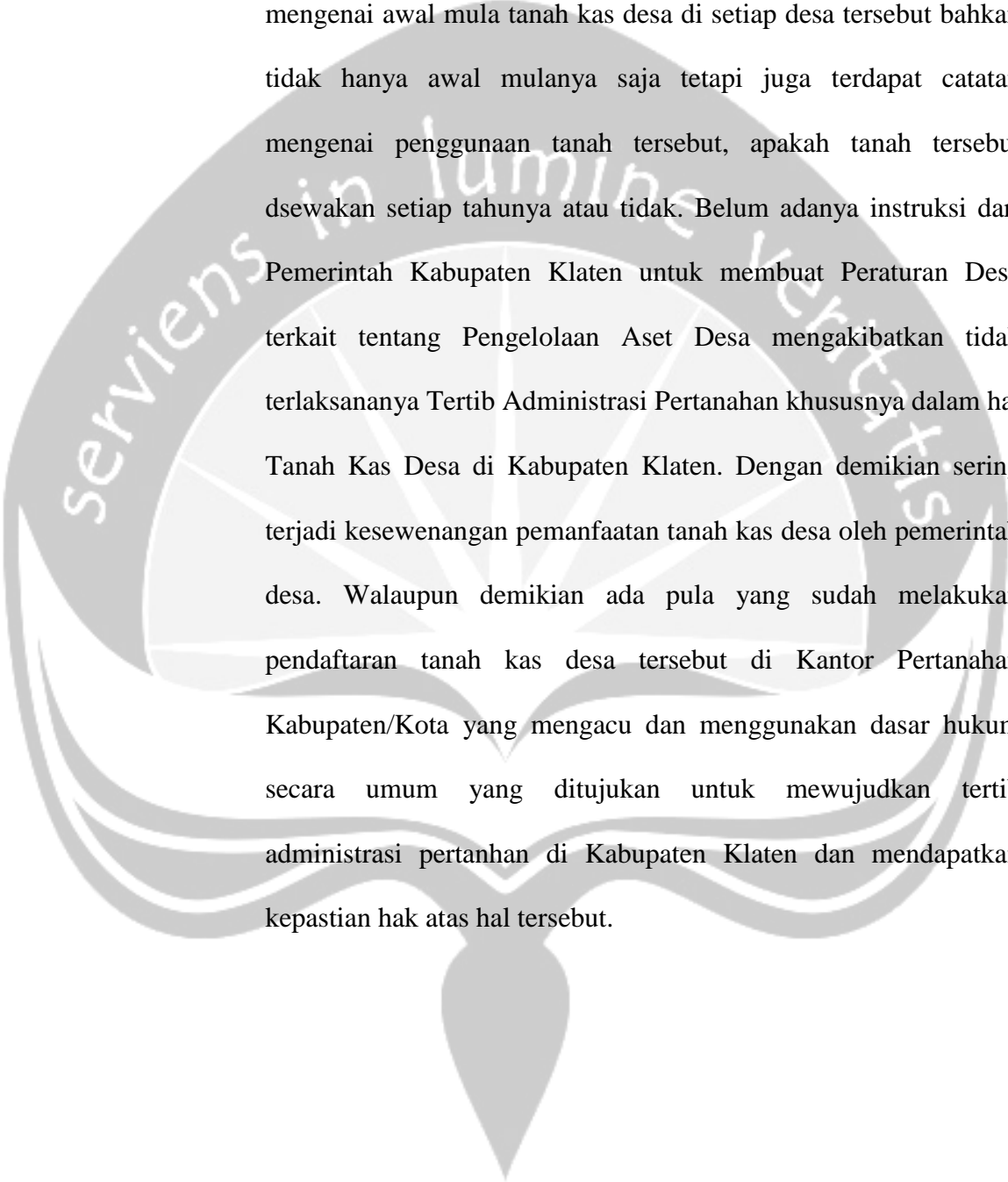
lapangan. Berdasarkan data yuridis bahwa hasil dari pemeriksaan tanah yang telah dilakukan sudah sesuai dengan fakta yang ada bahwa perolehan tanah berasal dari pemberian hak.

4) Penerbitan Sertipikat

Setelah menerima Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dalam jangka waktu seperti yang tertera dalam Surat Keputusan tersebut, maka pemerintah desa berkewajiban untuk segera menyatakan kesediaannya menerima pemberian Hak Pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dengan syarat ;

- a) Telah membayar lunas BPHTB
- b) Telah membayar lunas biaya pendaftaran tanah

Bahwa di dalam SK tertulis tentang pendaftaran dapat dilakukan terhitung sejak 3 bulan berlakunya SK tersebut. Faktanya belum semua Pemerintah Desa di Kabupaten Klaten melakukan Pendaftaran Hak Pakai atas tanah kas desa, karena belum ada peraturan khusus yang dapat mengikat hal tersebut. Tanah Kas Desa di Kabupaten Klaten hanya berpedoman pada buku bondo/buku aset desa yang dimiliki oleh setiap desa, dimana



dalam buku tersebut terdapat penjelasan dan terdapat keterangan mengenai awal mula tanah kas desa di setiap desa tersebut bahkan tidak hanya awal mulanya saja tetapi juga terdapat catatan mengenai penggunaan tanah tersebut, apakah tanah tersebut disewakan setiap tahunnya atau tidak. Belum adanya instruksi dari Pemerintah Kabupaten Klaten untuk membuat Peraturan Desa terkait tentang Pengelolaan Aset Desa mengakibatkan tidak terlaksananya Tertib Administrasi Pertanahan khususnya dalam hal Tanah Kas Desa di Kabupaten Klaten. Dengan demikian sering terjadi kesewenangan pemanfaatan tanah kas desa oleh pemerintah desa. Walaupun demikian ada pula yang sudah melakukan pendaftaran tanah kas desa tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang mengacu dan menggunakan dasar hukum secara umum yang ditujukan untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Klaten dan mendapatkan kepastian hak atas hal tersebut.