

**PELAKSANAAN TUKAR-MENUKAR TANAH KAS DESA BERDASARKAN  
PASAL 32 PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PENGOLAHAN ASET DESA**

**(Studi di Desa Tejo Selatan Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)**

Kholidun Yunus

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. Mt. Haryono No 193 , Kota Malang  
E-mail : [woengjowo22@gmail.com](mailto:woengjowo22@gmail.com)

**ABSTRACT**

*The purpose of this study is to find out the implementation of exchanging village treasury land with property rights. Based on Article 32 of the Domestic Regulation of the Republic of Indonesia Number 1 of 2016 concerning Village Asset Management. This research is a type of empirical juridical research using a sociological juridical approach. analyzing the problem is done by combining legal (secondary) material with primary data obtained in the field, namely the village head office and land owner in the mojoagung district, jombang district. 2. What are the Barriers to Exchanging Land in the Village Treasury? 3. Legal Protection for Land Swap in Village Treasury?. The results in this study indicate that, Article 32 of the Domestic Regulations of the Republic of Indonesia concerning Processing of Village Assets in the implementation of the exchange, the village head sends a letter to the regent/mayor regarding the results of the village deliberations regarding the exchange of village land. The village head also submits an application for a permit to the regent, who then goes to the governor after issuing a certificate.*

**Keywords:** Exchange Exchange, Barriers, Legal Protection

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan tukar menukar tanah kas desa dengan hak milik Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukkan bahan hukum (sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu kantor kepala desa dan Pemilik Tanah dikecamatan mojoagung kabupaten jombang Rumusan Masalah dalam penelitian ini meliputi yaitu 1. Bagaimana Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah Kas Desa? 2. Bagaimana Hambatan-Hambatan Tukar Menukar Tanah Kas Desa? 3. Perlindungan Hukum Tukar Menukar Tanah Kas Desa?. Hasil dalam penelitian ini menunjukkan bahwa, Pasal 32 Peraturan Dalam Negeri Republik Indonesia tentang Pengolahan Aset Desa dalam pelaksanaan tukar menukar tersebut, kepala desa mengirimkan surat ke bupati/walikota terkait hasil musyawarah desa mengenai tukar menukar tanah desa. Kepala desa juga menyampaikan permohonan izin kepada bupati yang selanjutnya ke gubernur setelah itu penerbitan sertifikat.

**Kata Kunci :** Tukar Menukar , Hambatan, Perlindungan Hukum

## **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan sebuah kekayaan alam yang dilimpahkan Tuhan yang Maha Esa kepada kita. tanah sesuatu yang sangat penting dalam berbagai kehidupan manusia. karena sebagian manusia besar manusia tergantung pada tanah. Kenyataannya manusia tidak luput dari pemanfaatan tanah. Namun pada kenyataan seiring berkembangnya zaman tanah semakin tahunnya tidak diimbangi dengan jumlah akan peminatnya. Sehingga tanah tersebut tidaklah tersedia cukup untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Sehingga banyaklah masyarakat yang membutuhkannya seperti halnya dengan berbagai cara dalam memperolehnya.

Didalam kehidupan sehari-hari tanah mempunyai eksistensi yang arti yang luas dan juga ganda diantaranya sebagai social asset dan capital asset dan juga sebagai sebuah pengikat sarana sosial dikalangan masyarakat sebagai dalam proses kehidupan (Ditinjau dari social). Sedangkan ditinjau menurut capital asset adalah suatu faktor modal dalam sebuah pembangunan yang tumbuh sebagai suatu benda menguatkan atau bergerak suatu perekonomian dan juga sekaligus sebagai bahan perniagaan dan sebuah objek spekulasi. Maka dari itu sebuah negara perlu untuk memanfaatkan tanah terlepas dari ketentuan tersebut juga sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) undang-undang dasar 1945 yang menyebutkan : bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat

Selanjutnya didalam Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian<sup>1</sup> bertujuan sebagai sarana mewujudkan system pertanahan yang adil dan makmur bagi masyarakatnya dan juga sebagai melindungi setiap hak warganya dengan kepastian hukum. Didalam PP. No 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah<sup>2</sup> dikategorikan beberapa jenis peralihan hak diantaranya<sup>3</sup>: Jual beli, Tukar-menukar, Hibah, Pemasukan dalam perusahaan, Pembagian hak bersama, Dan warisan

Dan salah satu dalam proses peralihannya yaitu menggunakan peralihan tukar- menukar, tukar menukar ialah peralihan hak yang terjadi karena adanya suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai gantinya suatu barang lainnya. Maka dari itu menurut ketentuan Pasal

---

<sup>1</sup> Lihat Ketentuan Undang-undang No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian

<sup>2</sup> Lihat Ketentuan PP. No 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah

<sup>3</sup> Lihat Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.

3 Undang-undang 18 Tahun 1965 Tentang Pokok-pokok Pemerintah Daerah<sup>4</sup>. Mengatur sebuah desa atau desa adat merupakan masyarakat hukum dimana yang berhak dalam mengatur maupun mengurus rumah tangganya sendiri yang dimaksud mengurus rumah tangganya sendiri ialah berhak untuk mengolah pemerintahannya sendiri yang kemudian disebut sebagai tugas-tugas otonomi desa.<sup>5</sup>

Seperti halnya yang terjadi di daerah desa Tejo Selatan Mojoagung Jombang, seorang kepala desa yang ingin melaukan tukar menukar tanah kas desa dengan tanah seorang warga Pak Kholil yang sudah memilik kekuatan hukum tetap atau bersertifikat. Yang pada mulanya akan menjual tanah tersebut, hingga pada saat itu telah terdengar pada kepala desa setempat dan kepala desa berkeinginan untuk melakukan pertukaran tanah tersebut untuk dilakukanya pengembalian tanah tersebut karena kesepakatan warga bahwa hasil tukar menukar dahulu adalah cacat hukum.

Namun tanah itu dulunya emang tanah kas desa yang telah ditukar-menukarkan oleh kepala desa pada dahulunya karena desa menginginkan tanah tersebut. Sehingga kini masyarakat maupun kepala desa mempunyai keminatanya untuk dikembalikan seoerti dahulu. Namun tidak terlapas dari itu tanah yang akan ditukarkanya masih dalam belum bersertifikat dan si pemilik Pak Kholil tersebut mengiginkan tanah dalam keadaan bersertifat untuk bisa dijual kembali. Namun hingga sampai saat ini proses tukar-menukar terhambat dan tidak mempunyai kepastian. Maka disinilah pihak H. Kholil pihaknya merasa dirugikan yang diantaranya:

1. Tidak adanya alas untuk bukti mengenai tukar menukar tanah tersebut
2. Tidak bisa melakukan jual beli tanah
3. Tidak adanya perlindungan hukum atas peralihan tersebut

Namun didalam ketentuan menurut Pasal 35 Ayat (4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa<sup>6</sup> sebagaimana yang dicantumkan pada point b. yaitu letak, luasan, harga wajar, tipe tanah desa berdasarkan penggunaanya seharusnya sesuai prosedur tukar-menukar untuk menjamin perlindungan hukum kedepanya Dan dilain sisi setelah dilakukanya musyawarah dengan para warga desa, beberapa desa tidak ingin tahu menahu akan hal tersebut sehingga pihak Pak Kholil ini merasa dirugikan

---

<sup>4</sup> Lihat Ketentuan Pasal 3 Undang-undang 18 Tahun 1965 Tentang Pokok-pokok Pemerintah Daerah

<sup>5</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, (2017), *Pertanahan, Agraria, dan Tata ruang*, Jakarta:Kencana. hal.167

<sup>6</sup> Lihat Ktentuan Pasal 35 Ayat (4) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Tahun 2016

akan hal tersebut. Yang hingga saat ini permasalahan tersebut tidak memiliki titik terang dan proses masih di tengah jalan.

Dari uraian latar belakang diatas penulis perlu mengkaji permasalahan terkait dengan Tukar menukar Tanah Kas Desa dengan Hak Milik Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa<sup>7</sup> Di Desa Tejo Selatan Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang, dengan permasalahan yang pertama, Bagaimana Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah Kas Desa? Kedua, Bagaimana Hambatan-Hambatan Tukar Menukar Tanah Kas Desa? Ketiga, Perlindungan Hukum Tukar Menukar Tanah Kas Desa?

Sedangkan tujuan dari penelitian ini yang pertama untuk mengetahui Pelaksanaan Tukar Menukar Tanah Kas Desa? Kedua, untuk mengetahui Hambatan-Hambatan Tukar Menukar Tanah Kas Desa? Ketiga, untuk mengetahui Perlindungan Hukum Tukar Menukar Tanah Kas Desa.

Jenis penlitian dalam penulisan ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. penelitian yuridis empiris. Merupakan adalah pendekatan yang berdasarkan data yang diperoleh dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data primer dengan data sekunder yang diperoleh secara langsung dari lapangan. Pendekatan penelitian. Sedangkan jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. pendekatan yuridis sosiologis, yaitu dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan yaitu kantor kepala desa dan dan Pemilik Tanah dikecamatan mojoagung kabupaten jombang.

## **PEMBAHASAN**

kejadian bermula pada tahun 2018 di kabupaten jombang kecamatan mojoagung lebih tepatnya di desa tejo selatan telah mengajukan tukar-menukar antara tanah milik perseorangan dan pihak yang mengajukan permohonan ialah moch. kholil seorang yang bekerja pengusaha swasta yang beralamat di jalan abdul ghani desa tejo selatan mojoagung. Tujuan dilakukanya pertukaran TKD ini dikarenakan tanah lapangan yang dimiliki pak moch kholil susah untuk dilakukan peralihan ke pihak lain karena masyarakat selalu meyakini tanah tersebut masih tanah kas desa yang dulunya digunakan untuk sekolah, koperasi desa dan tidak memberi persetujuan untuk dijual meski pak kholil memiliki sertifikat tersebut dan menganggap hasil tukar menukar dahulu dianggap cacat hukum.

---

<sup>7</sup> *Ibid*

Pada hari rabu tanggal 2 januari 2022 kepada pak sholeh selaku anggota LSM Tejo mengenai bagaimana dalam tukar menukar tanah kas desa tejo tersebut bisa menjadi cacat hukum dan bagaimana awal mula prosesnya?

“Menurut saya dulu dalam proses tukar menukar bisa dikatakan cacat hukum karena Kepala desa terdahulu yaitu Alm. Adnan bisa dikatakan hanya sebatas akad (lisan saja) dan setelah itu mereka melakukan rapat musyawarah desa saja setelah itu mereka membuat perjanjian tentang kesepakatan desa saja yang saat ini bisa dibilang berita acara BPD namun dulunya prosedur selanjutnya tidak diteruskan sampai pusat. Seperti meminta persetujuan dari Bupati maupun Provinsi. Dan hanya sebatas perjanjian antara kepala desa dengan pemilik yaitu pak kholil makanya itu disebut cacat hukum. Dulu dilakukan prosedur tukar tambah karena kepala desa dulu melakukan perpindahan karena sekolah yang dulu telah dipindah ketempat yang lebih luas, dan alasan perpindahan karena melihat daerah yang lebih strategis menurut tata ruang desa.”<sup>8</sup>

maka dari itu dilakukan pertukaran dan tujuan lain diadakan pertukaran dikarenakan pak kholil juga tidak mau ada permasalahan dikemudian hari dan dilihat dari sudut pandangan beliau melihat adanya nilai jual juga pada tanahnya yang dulu yang sekarang menjadi tanah kas desa dan tujuan dilakukannya tukar menukar ini adalah akan dipergunakan untuk perumahan subsidi untuk masyarakat setempat setelah dilakukannya sertifikat tanah. Dan untuk memujudkan pemerintahan yang baik khususnya buat pejabat pemerintahan, undang-undang tentang administrasi pemerintah menjadi landasan hukum yang dibutuhkan guna mendasari keputusan dan/atau tindakan pejabat pemerintahan untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat dalam menyelenggarakan pemerintahan<sup>9</sup>

Pada hari selasa 14 juni 2021 kepada kepala desa tejo selatan yaitu Poned, S.H Mengenai bagaimana tanggapan bapak mengenai tukar menukar tersebut dan bagaimana dampak kepemilikannya kedepannya setelah dilakukan tukar-menukar dan untuk si teruntuk si ahli warisnya?

“menurut saya dalam proses tukar-menukar ini tidak ada permasalahan yak arena dahulunya tanah tersebut memang pernah menjadi milik pak kholil dan karena sekarang tanah lapangan tersebut bermasalah dan pak kholil merasa dirugikan dan merasa tidak memiliki jaminan hukum meski sudah bersertifikat maka kami mengembalikan tanah lapangan tersebut seperti sedia kala kembali dan untuk proses tukar menukar tersebut akan kami lakukan sesuai dengan prosedur yang ada untuk bapak kholil tidak dirugikan kembali karena saat itu beliau ingin menjual namun tidak bisa karena tanggapan warga proses tersebut telah cacat hukum karena prosedur. Dan untuk kedepannya

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Pak sholeh selaku LSM desa tejo pada 2 januari 2022

<sup>9</sup> Abid zamzani, 2020, *Pelaksanaan Fungsi Hukum Administrasi Negara Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Baik*, Vol 3, Nomor 2, Juni, Fakultas Hukum Univeritas Islam Malang, hal 209

kami akan menjamin tanah tersebut telah aman dimiliki dan memiliki kekuatan hukum yang jelas dan kuat”<sup>10</sup>

Namun pada saat itu proses baru berjalan pada tahun 2020 saat kepala desa tejo yaitu Poned, SH. Megabulkan permintaan karena syarat pertukaran tersebut telah memenuhi syarat diantaranya;

1. Pihak telah menguasai dan mengelola secara fisik tanah yang di lepaskan dengan dikuatkan maupun didukung dengan berbagai bukti.
2. Dalam Surat pernyataan masing-masing pihak yang disaksikan, telah mengakui dan dibenarkan oleh masyarakat bersangkutan yang didesa setempat.
3. Tukar-menukar tanah tersebut pernah dilakukan atau belum dan harus sebelum tahun 1997.
4. Belum tercatat atau sudah tercatat pada buku krawangan desa didesa.

Dan setelah itu pemerintah desa tejo melalui kepala desa tejo yaitu Poned, SH lebih tepatnya tanggal 25 febuari 2020 menindak lanjuti dengan melaukan kajian seksama dan dibalai desa diadakanya rapat musyawarah desa lebih tepatnya di balai desa tejo dan dihadiri oleh ketua BPD Tejo, dan bebrapa wakil masyarakat berkumpul termasuk Moch. Kholil selaku pemohon. Pada hari selasa 14 juni 2021 kepada ketua BPD desa tejo selatan yaitu H. Jamali Mengenai bagaimana tangapan bapak mengenai tukar menukar tersebut dan bagaimana dampak kepemilikanya kedepanya setelah dilakukan tukar-menukar dan untuk si teruntuk si ahli warisnya?

“menurut saya dari hasil musyawarah tersebut beberapa telah menetujui dikembalikanya tanah tersebut kepada bapak kholil karena bapak kholil merasa dirugikan dan beberapa masyarakat menggap tanah hasil tukar-menukar tahun 1997 adalah cacat hukum sehingga untuk mengatsi kembali permasalahan tersebut kami mengembalikan tanah lapangan seperti sedia kala kembali (sebelum terjadi tukar-menukar).”<sup>11</sup>

Pada tanggal 07 maret 2020 musyawarah desa memutuskan disetujui bahwa pertukaran tanah kas desa dikarenakan sebagai berikut:

1. Pernah dilakukanya jual beli tanah selep dan lapangan pada tahun 1997 dan dinyatakan cacat hukum dikarenakan pada saat itu pemerintah Indonesia sedang krusial karena krisis

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan kepala desa tejo, 14 juni 2021

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan ketua BPD tejo selatan, 14 juni 2021

moneter melanda Indonesia dan asia timur lainnya. Sehingga kurang dokumen yang kuat dalam pembuktianya.

2. Untuk tanah sekolahan yang saat ini menjadi tanah selep seluas  $\pm 700 \text{ M}^2$  kembali ke aset desa dan lapangan seluas  $\pm 6.200 \text{ M}^2$  dikembalikan ke Moch. Kholil.
3. Untuk Proses selanjutnya menunggu sertifikat selep atau tanah sekolahan jadi terlebih dahulu

Setelah dilakukanya rapat musyawarah desa dan diterbitkanya berita acara maka pemerintah desa tejo melalui kepala desa tejo yaitu Poned, SH. Memberikan ijin melakukan pertukaran tanah kas desa sesuai dengan keputusan kepala desa tejo nomor 188.4.45/480/415.10.1.3/2019 dan setelah itu Melaukan perjanjian dengan membuat surat kesepakatan di kedua belah pihak.

Kemudian pada tanggal 14 Juni 2021 kepala desa tejo dan moch. Kholil menghadap ke notaris dan PPAT (pejabat pembuat akta) bernama Romlan, SH. Yang beralamat di Jl. Sukarno Hatta No.158, Babatan, Kepuhkembeng Kabupaten Jombang untuk melakukan pengurusan dan pemberkasan ke pemerintah jawa timur. Dalam pemberkasan tersebut moch. kholil sebagai pihak pertama dan poned, SH. Sebagai pihak kedua.

Dalam pembuatan akta kedua belah pihak telah sepakat mengadakan perjanjian yang berisi sebagai berikut:

Setelah dilakukanya rapat musyawarah desa dan diterbitkanya berita acara maka pemerintah desa tejo melalui kepala desa tejo yaitu Poned, SH. Melaukan perjanjian dengan membuat surat kesepakatan.

Dalam membuat kesepakatan diperuntukkan tukar-menukar tanah kas desa telah sesuai dengan pasal 1320 KUHperdata. Dan sahnya perjanjian itu diantaranya :

a. Adanya kesepakatan

Adanya kesepakatan di kedua belahpihak diantaranya H.Moch. cholil selaku pemilik lahan lapangan yang bearda dijalan raya dengan Poned, SH. Selaku kepala desa tejo pemilik lahan tanah sawah atau tanah kas desa tersebut yang akan ditukarkan. Sementara tanah yang akan ditukarkan tersebut masih bersetatus petok D. dan tidak hanya itu pihak dari pemilik lahan lapangan yaitu pak H. Moch Kholil telah mensetujui bahwa :

pertama mengembalikan tanah asset desa yang terjadi akibat kesalahan dalam transaksi jual beli dengan pemerintah desa pada tanggal 31 desember 1997.

Kedua pihak 1 sepakat mengembalikan tanah asset desa tejo berupa tanah seluas  $\pm 700$  M<sup>2</sup> yang terletak pada blok 001 persil 02 yang terletak di Dusun Tejo Utara Rt .01 Rw. 01 desa tejo.

Ketiga pihak 2 sepakat mengembalikan asset pihak 1 berupa tanah sawah seluas  $\pm 6200$  M<sup>2</sup> yang terletak di dusun tejo selatan Rt .01 Rw. 02 Desa Tejo Persil No. 27 Klas IV Pethok D Nomor 742 atas nama Sai B. Soedarmadji

Keempat pihak 1 sepakat seluruh biaya dibebankan kepadanya. Dan semua ini sesuai apa yang diatur dalam Pasal 44 Peraturan Menteri dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016.

Dengan perjanjian dibuat seperti yang disebutkan diatas maka pihak notaris dan PPAT (Pejabat pembuat akta tanah) melakukan pengajuan permohonan kepada badan pertanahan nasional jombang.

Setelah dibuatnya kesepakatan ini pihak notaris dan PPAT (pejabat pembuat akta ini maka pihak I yaitu moch. Kholil mengajukan permohonan penyelesaian TKD kepada gubernur jawa timur dan dilengkapi dengan pelaksanaan pelepasan Hak Atas Tanah untuk kepentingan umum dengan di lengkapi dengan berkas sebagai berikut:

1. Data subyek : akta pendirian tanah dan NPWP
2. Data obyek :
  - a. Penetapan lokasi bupati.
  - b. Persetujuan BPD
  - c. Ijin tertulis dari bupati atas tanah desa dan tanah pengganti.
  - d. Surat keterangan dari kepala desa tentang Hak Atas Tanah Desa /penganti.
  - e. Harga dasar tanah desa dan pengganti berdasarkan NJOP yang ditetapkan kantor pajak PBB Keterangan Camat sebagai PPATS.

Factor menjadi yang hambatan dalam tukar-menukar ini salah satunya adalah

1. Bahwa tanah yang akan ditukarkan tersebut masih dalam Petok D dan didalam petok D tersebut history perpindahanya tidak dicantumkan
2. Kepala desa juga kesusah dalam menghitung uang ganti yang ditetpkan kepada pak kholil sehingga uang ganti tersebut disamakan dengan luas tanah pengantinya.
3. Saksi-saksi yang terdahulu dalam pertukaran tanah tersebut sudah kebanyakan meninggal. Sehingga jejak proses dari tukar menukar terdahulu belum dikatakan sempurna dan jelas
4. Dalam proses tukar-menukar perlu waktu yang lama untuk mencapai kesepakatan bersama karena masih ada banyak perselisihan di beberapa masyarakat setempat.

5. Didalam melakukan Proses tukar menukar memerlukan waktu yang lama dan berbelit karena berhubungan dengan instansi pemerintah dan memerlukan izin dari berbagai sector pemerintah diantaranya BPN, Bupati dan Gubernur setempat

.Dalam perlindungan hukum tukar menukar antara tanah kas desa dengan tanah hak milik pak kholil untuk saat ini masih belum dikatakan dibawah perlindungan umum secara garis besarnya karena sampai saat ini proses masih sedang berjalan ke tahap selanjutnya namun dalam tukar menukar ini perubahan nama pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) keduanya sampai saat ini sudah berganti kepemilikan, meski sudah berganti nama dan sudah bisa dijadikan barang bukti namun tentu saja masih belum dikatakan kuat dimuka pengadilan. Sebenarnya tujuan penukaran ini hanya sebatas untuk menghilangkan perseptive tanggapan warga bahwa tanah tersebut masih dibawah kepemilikan desa. Namun jika tidak dilakukan pertukaran tersebut sebetulnya tidak masalah karena tanah lapangan yang dulunya tanah kas desa yang sekarang menjadi sertifikat pak kholil tidak ada masalah dan juga tanah lapangan desa saat ini juga milik desa dengan petunjuk Petok D yang berketerangan Tanah Lapangan Desa. Hak menguasai negara terhadap kekayaan alam sebagaimana tercantum didalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 2 Ayat 2 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang merupakan dasar hukum lahirnya kewenangan pemerintah dalam pemberian ijin yang berkaitan dengan pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya alam.<sup>12</sup>

Namun untuk menghilangkan permasalahan dikemudian hari para warga maupun toko masyarakat mengungkapkan atau mengambil keputusan bersama bahwa tanah tersebut dikembalikan seperti semula saat sedia kala dan para warga juga menganggap tukar menukar ini adalah keputusan final dan tidak bisa dipermasalahkan kembali karena dalam hukum adat mempunyai hukum yang tertinggi negara. Karena kedua belah pihak dan beberapa elemen masyarakat telah melakukan perjanjian dibawah tangan dari pihak pak kholil itu sendiri maupun dengan pihak kepala desa atau warga.

Pada hari minggu pada 2 Januari 2022 pak sholeh selaku anggota LSM tejo mengenai bagaimana perlindungan hukum kedepannya?

---

<sup>12</sup> Diyan Isnaeni 2018 *Implikasi Yuridis Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pemberian Ijin Usaha Pertambangan Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014*, Vol 1, Nomor 1, Januari, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, hal 39

“menurut saya sebetulnya tukar menukar dahulu sudah mempunyai hukum yang kuat karena tanah tersebut sudah menjadi milik pak kholil dan desa juga sudah mempunyai aset desa yang dikembalikan dan tanahnya lebih luas luas dan menguntungkan secara garis besar. Namun tukar menukar yang saat ini juga tidak menimbulkan kerugian karena tanah lapangan selep saat ini memiliki nilai lebih tinggi dari sebelumnya karena lokasi sangat strategis didesa dan apalagi lokasinya berada di akses jalan raya penghubung provinsi sehingga pandangan warga mungkin karena nilai jual lebih besar sehingga lebih baik dikembalikan seperti semula.”<sup>13</sup>

Dan untuk saat pak kholil dan kepala desa sambil menunggu hasil tukar menukar tersebut berhasil dan juga kedua belah pihak mendapatkan sertifikat. Pak kholil sendiri mendapatkan sertifikat hak milik sedangkan sertifikat lapangan selep milik pak kholil yang dulunya tanah yang diperuntukkan tanah sekolah kini menjadi milik kepala desa tejo selatan dengan sertifikat hak pakai dengan keterangan sertifikat tanah desa.

## **KESIMPULAN**

Dalam pelaksanaan tukar menukar tanah kas desa tejo kecamatan Mojoagung jombang bahwasanya dalam melakukan proses tukar menukar seharusnya dilakukan dengan tahapan awal yaitu melakukan permohonan kepada kepala desa terdahulu untuk diterbitkan rekomendasi dahulu namun sebelum membuat rekomendasi, kepala desa melakukan rapat musyawarah desa terdahulu untuk mendapatkan persetujuan dari masyarakat setempat. Setelah dilanjutkan mendapat persetujuan dan disepakati oleh masyarakat maka BPD akan membuat berita acara sebagai pengantar dan melengkapi surat rekomendasi kepala desa yang akan disampaikan ke Bupati Jombang untuk dilakukan peninjauan dan pengukuran dan selanjutnya Bupati jombang akan memberikan surat perijinan yang akan dilampirkan ke gubernur Jawa Timur untuk dilakukan pengecekan ulang dan perijinan sampai penerbitan sertifikat itu sendiri.

Hambatan dalam penelitian ini adalah sulitnya akses masuk dalam permasalahan tersebut disamping itu membutuhkan waktu yang cukup lama dalam melakukan pemberkasan karena banyak instansi pemerintah yang terlibat didalamnya.

Dalam perlindungan hukum bisa dikatakan mempunyai hukum tetap jika semua prosedur telah di jalan maka gubernur Jawa Timur akan memberikan ijin dan menerbitkan sertifikat tanah milik pak kholil dan begitu juga dengan tanah kas desa namun kegunaannya akan menjadi Hak Pakai.

---

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan pak sholeh selaku anggota LSM desa Tejo Selatan, 2 Januari 2022

## **SARAN**

Seharusnya perlu dilakukanya koordinasi antara pihak pemerintah desa dengan pemilik lahan lapangan dan juga melibatkan langsung pihak penilai independen dalam untuk menentukan ganti kerugian dalam proses tukar-menukar tersebut agar sesuai batas wajar dan tidak merugikan kedua pihak dan dilain sisi pemerintah desa seharusnya juga aktif dalam proses tersebut dan tidak melibatkan pemilik lahan saja namun keduanya harus berjalan berdampingan.

Tanah-tanah yang masih dalam petok D maupun Letter C untuk segera di masukan daftar inventaris desa.

## **DAFTAR PUSAKA**

### **Buku**

Soekanto, S. 1986, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta, Universitas Indonesia.

Mertokusumo, S. 2010. *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*. Yogyakarta, Cahaya Atma Pustaka.

Waskito dan Hadi A. 2017. *Pertanahan, Agraria. dan Tata ruang*, Jakarta, Kencana.

Santoso Urip. 2010. *pendaftaran dan peralihan ha katas tanah*. Jakarta, Prenadamedia Group.

Rubaie Ahmad. 2007. Hukum Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum. Malang, Bayumedia Publising,

Lubis Yamin. 2010. Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang berlaku Pada badan Pertanahan Nasional. Bandung, CV.Mandar Maju

Anis, R. 2018. Pengantar Pemerintahan Daerah, Kajian Teori Hukum dan Implikasinya, Jakarta timur, Sinar Grafika.

Sumardjono, M. 2008 .Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. Jakarta. Buku Kompas.

C.S.T. KANSIL dan Christine. 2008. Pemerintahan Daerah Di Indonesia, Hukum Administrasi Daerah, Jakarta. Sinar grafika.

Rusyan, Tabrani. 2018. Membangun Kepala desa Teladan. Jakarta. Sinar Grafika Offset.

Haw. Widjaja. 2002. Pemerintah Desa/Marga Berdasarkan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang pemerintah Daerah. Jakarta. Pt RajaGrafindo Persada.

### **Undang-Undang**

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republic Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Undang-undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.