

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK TANAH DESA
UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(Studi Kasus Di Desa Ngringo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar)**

**ADHITYO BAGUS PRAKOSO
NPM : 12110035**

ABSTRACT

The purpose of this research is to study about the implementation of the exchange of village land for the public interest, especially in the village Ngringo, district Karanganyar district Jaten and review of the juridical exchange of village land for public purposes.

Background research that the transfer of rights over land in the village Ngringo District of Jaten Karanganyar under Article 15 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of Home Affairs No. 4 Year 2007 on the Management of Intellectual village stating that the wealth of the village in the form of village land should not be made a waiver of ownership to the other party, unless used for the public interest.

The method used is based on the formulation of the problem and research objectives, consisting of the approach is the problem of dogmatic research is a legal study that looked at the law as a positive norm in the legal system. The data used is secondary data and data collection methods using literature study. Methods of data analysis using the deduction method that stems from the basic principles of a general nature, to be drawn to things that are more specialized. Method of deduction starting from a common law rule on the case at hand.

The results of this study is rural land is a potential wealth of the village and the village owned or controlled by the village in accordance with the customs and culture of the local community in order to optimize revenue villages. Changes in the function and status of property ownership village one village land is permitted only on the reasons for government development projects or exchanged for other land more productive or profitable village or release with a more favorable compensation villages so there is no loss to the state. Definition of public interest as defined in Article 15 paragraph (1) Regulation of the Minister of the Interior No. 4 of 2007 on Intellectual village that is described in detail the definition and limitations, thus simplifying the implementation.

Keyword : Transitional Rural Land Rights

PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah, biasa terjadi baik dengan mengikuti peraturan Undang-Undang Pokok Agraria. Menjadi kekhususan dan satu hal yang menarik untuk dikaji apabila peralihan hak itu terjadi pada tanah desa dengan alasan untuk kepentingan

umum. Seperti halnya terjadi pada tanah desa di desa Ngringo, kecamatan Jaten, kabupaten Karanganyar dimana dilepaskan haknya dengan tukar menukar tanah dengan alasan demi kepentingan umum. Tanah tersebut akan digunakan sebagai garasi kendaraan bermotor, yang merupakan usaha dari masyarakat disekitarnya.

Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa telah ditegaskan bahwa Kekayaan Desa yang berupa Tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali dipergunakan untuk kepentingan umum. Namun demikian peralihan hak untuk alasan pembangunan garasi kendaraan bermotor tidak termasuk dalam pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah.

Terkait dengan latar belang diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji secara yuridis peralihan hak atas tanah desa untuk kepentingan umum yang terjadi di desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar.

TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji dan menganalisis mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah desa dengan tukar-menukar tanah desa untuk kepentingan umum khususnya di Desa Ngringo, Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar.
2. Mengkaji dan menganalisis dari sisi yuridis peralihan hak tanah desa untuk kepentingan umum.

TINJAUAN PUSTAKA

Hierarki atau tata urutan perundang-undangan merupakan pedoman dalam pembuatan aturan hukum dibawahnya. Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Sebagaimana teori stufenbau Hans Kelsen, kekuatan hukum peraturan perundang-undangan sesuai dengan hierarkinya. Dengan demikian, peraturan yang lebih tinggi menjadi pedoman bagi peraturan dibawahnya. Sebaliknya, peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan diatasnya.

Ketentuan di dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan bahwa jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (1), diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undang yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Kedudukan Peraturan Perundang-undangan yang disebutkan pada Pasal 8 ayat (1) tersebut tidak serta merta berada dibawah Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diatur pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Hal ini ditentukan peraturan perundang-undangan mana yang memerintahkan untuk pembentukan peraturan perundang-undangan tersebut. (Peter Mahmud Marzuki, 2008 : 98).

Pengadaan tanah menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat dilakukan selain dengan memberikan ganti kerugian juga

dimungkinkan untuk dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak atas tanah.

Jenis-jenis Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dijelaskan di dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa pada Pasal 15 dijelaskan bahwa Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Sementara tidak dijelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan kepentingan umum.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan pada konsep hukum yang disampaikan oleh Soetandyo Wignyosoebroto, penulis bermaksud menggunakan konsep hukum sebagai norma-norma positif di dalam sistem perundang-undangan hukum nasional. Sebagai suatu penelitian hukum yang memandang hukum sebagai norma positif dalam sistem perundang-undangan hukum nasional, maka penelitian ini termasuk kedalam jenis penelitian dogmatis/ normatif.

Apabila dilihat dari bentuknya maka penelitian hukum ini merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu. (Setiono. 2010: 6). Penelitian hukum ini diharapkan akan dapat memberikan saran-saran mengenai kebijakan peralihan hak atas tanah desa.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa jenis data sekunder yang diperoleh dari bahan pustaka, maka teknik pengumpulan data yang

digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Studi pustaka meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

Penelitian ini menggunakan metode deduksi dalam pengelolaan dan analisis data yang telah diperoleh, yaitu dengan berpangkal dari prinsip-prinsip dasar yang bersifat umum, (Peter Mahmud Marzuki. 2008: 42) untuk kemudian ditarik ke hal-hal yang bersifat lebih khusus. Metode deduksi bertolak dari suatu aturan hukum yang berlaku umum pada kasus atau masalah yang dihadapi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peralihan hak atas tanah, terkhususnya tanah desa diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa khususnya dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa yang menyebutkan bahwa Kekayaan Desa yang berupa Tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali dipergunakan untuk kepentingan umum. Namun begitu tidak terdapat pengaturan yang lebih rinci dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa tentang definisi atau penjelasan lebih lanjut mengenai kepentingan umum yang dimaksud.

Didalam Pasal 5 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menjelaskan jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum, yang meliputi:

- a. Jalan umum dan jalan tol rel kereta api, saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;

- b. Waduk, cek bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. Pelabuhan, Bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- d. Fasilitas keselamatan umum bencana seperti tanggul penanggulangan bahaya lahar dan lain-lain bencana;
- e. Tempat pembuangan sampah;
- f. Cagar alam dan cagar budaya;
- g. Pembangkit Transmisi, distribusi tenaga listrik;

Sementara contoh kasus yang dianalisis menyatakan bahwa Peralihan tanah desa tersebut terjadi dengan dilepaskan haknya dengan tukar menukar tanah dengan alasan tanah tersebut akan digunakan sebagai garasi kendaraan bermotor, yang merupakan usaha dari masyarakat disekitarnya. Sehingga terlihat bahwa peralihan hak untuk alasan pembangunan garasi kendaraan bermotor tidak termasuk dalam pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah. Tapi apakah pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah dapat digunakan untuk menjelaskan kepentingan umum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa. Bahwa tanah desa adalah merupakan potensi desa dan kekayaan desa yang dimiliki dan atau dikuasai desa sesuai dengan adat istiadat dan budaya masyarakat setempat dalam rangka mengoptimalkan pendapatan desa. Perubahan fungsi dan status kepemilikan kekayaan desa salah satunya tanah desa dimungkinkan jika atas alasan untuk proyek pembangunan pemerintah atau ditukarkan dengan tanah lain yang lebih produktif atau menguntungkan desa atau pelepasan dengan ganti rugi yang lebih menguntungkan desa.

Penjelasan kepentingan umum dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Peralihan hak atas tanah desa di desa Ngringo, kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar dengan tukar-menukar, terlihat bahwa tindakan menguntungkan bagi masyarakat desa, menambah pendapatan desa, dan kemakmuran perangkat desa. Dengan melihat bahwa kelima bidang tanah pengganti yang akan ditukar dengan Tanah Kas Desa sama-sama terletak di Dusun Gerdu Desa Ngringo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar dan berjarak kurang lebih 200 meter. Tanah pengganti berstatus tanah sawah dengan irigasi sepanjang tahun sehingga dari segi produktivitasnya relatif sama dengan tanah kas desa yang akan ditukar. Luas tanah hampir dua kali lipat (10.033 m²) dan Saudara Yustinus Soeroso (pemohon) juga bersedia memberikan tambahan uang kompensasi kepada Pemerintah Desa Ngringo sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan segala biaya dalam proses tukar-menukar tanah tersebut antara lain biaya pelepasan tanah, pengukuran, pengeringan serta persertifikatan. Sehingga kepentingan umum dalam hal ini dapat diterjemahkan sebagai kepentingan masyarakat desa dan kemakmuran rakyat desa.

Tidak tepat apabila jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diterapkan secara mutlak dan absolut pada pengertian mengenai kepentingan umum dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri

Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa. Dalam menjelaskan kepentingan umum justru lebih tepat menggunakan Pasal 9 Peraturan Bupati Karanganyar Nomor 9 Tahun 2007 yang menyatakan bahwa pengurusan dan pengelolaan sumber Pendapatan Desa dilakukan oleh Pemerintah Desa dan hasilnya dimanfaatkan sepenuhnya untuk penyelenggaraan Pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan di Desa. Sehingga lebih tepat apabila definisi pengertian kepentingan umum dalam hal pengelolaan kekayaan desa, dalam hal ini secara khusus tanah kas desa, adalah kepentingan penyelenggaraan Pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan di desa. Dengan demikian apabila merujuk pada definisi kepentingan umum di atas, maka pada prinsipnya tanah kas desa dapat dilakukan pelepasan hak kepemilikannya atau dilakukan tukar menukar untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintah, pembangunan dan kemasyarakatan di desa sejalan dengan definisi kepentingan umum sebagai kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat (desa).

KESIMPULAN

Peralihan hak tanah desa dengan tukar menukar tanah kas desa di Desa Ngringo untuk kepentingan umum tidak semata-mata dilihat pada kepentingan pemohon, tetapi juga dari sudut pandang kepentingan masyarakat desa didasarkan pada nilai luas tanah pengganti yang lebih produktif dan kompensasi yang diberikan akan menambah kekayaan desa. Melihat pada tujuan tukar menukar untuk optimalisasi barang milik daerah, dari fakta kerja Tim Sembilan yang terdiri dari unsur Perangkat Desa, BPD, dan LPMD Desa Ngringo diketahui bahwa tanah lungguh sebagian perangkat desa masih berupa tanah tegalan atau tanah sawah tadah hujan yang produktif. Tujuan tukar menukar berikutnya adalah untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan pemerintah dan tidak tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Tanah kas desa atau sering dikenal dengan tanah

lungguh atau tanah kas desa, selama ini menjadi sumber penghasilan bagi kepala desa dan perangkat desa.

SARAN

Pengertian kepentingan umum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa agar dijelaskan lebih rinci definisi dan batasan-batasannya, sehingga mempermudah dalam pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Astim Riyanto. 2000. *Teori Konstitusi*. Bandung: Yapendo.
- Hans Kelsen. 2008. *Pengantar Teori Hukum. Terjemahan oleh Siwi Purwandari*. Bandung: Nusa Media.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Persada Media Group.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas
- Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- Peraturan Bupati Karanganyar Nomor 9 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa