

II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Pengertian “tanah” dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti, sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa kata tanah tersebut digunakan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian “tanah” adalah :

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Daratan.
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara
- f. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

Dalam hukum agraria kita, istilah “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, yaitu dalam Pasal 4 ayat

(1) UUPA yang menyatakan :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik

sendiri maupun bersamasama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa “tanah” dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat (1) UUPA). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Namun, jika penggunaannya hanya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja, maka hak-hak tersebut tidak akan bermakna. Untuk itu pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya untuk keperluan apapun. Oleh karena itu, dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan kewenangan untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah, dan air serta ruang yang ada di atasnya. Dengan demikian, hak atas tanah ialah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya tersebut bukan kepunyaan pemegang hak tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya saja, dan itupun ada batasnya yang diatur di dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batasan-batasan menurut undang-undang ini (UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruangan yang ada di atasnya yang boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaan dalam batas-batas kewajaran. Perhitungan teknis kemampuan tubuh bumi itu sendiri, kemampuan haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dari uraian di atas, jelaslah bahwa hak atas tanah diatur dalam bab II UUPA yang di samping memuat ketentuan-ketentuan hak atas tanah juga memuat ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah, hak atas air, dan ruang angkasa.

2. Hak-Hak Atas Tanah di Dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, antara lain :

a. Hak Milik

Ketentuan tentang hak milik diatur dalam Undang Undang No. 5 Tahun 1960 pasal 20-27. Dalam Undang Undang ini pengertian hak milik seperti yang dirumuskan pasal 20 ayat 1 adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Fungsi sosial disini berarti penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat daripada haknya.

1) Sifat-sifat hak milik

Sifat-sifat hak milik adalah :

- a) Turun temurun, adalah hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup si pemilik akan tetapi dapat dilanjutkan oleh para ahli warisnya.
- b) Terkuat adalah bahwa hak milik jangka waktunya tidak terbatas
- c) Terpenuhi adalah memberikan wewenang kepada pemilik tanah yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak lain, menjadi induk hak-hak lain. Peruntukannya tidak terbatas karena hak milik dapat digunakan untuk pertanian dan bangunan.

2) Ciri-ciri hak milik

Ciri-ciri hak milik adalah sebagai berikut :

- a) Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang
- b) Hak milik dapat digadaikan
- c) Hak milik dapat dialihkan kepada orang lain
- d) Hak milik dapat dilepaskan dengan sukarela
- e) Hak milik dapat diwakafkan (PP No. 28 Tahun 1977)

3) Cara memperoleh hak milik

- a) Cara memperoleh hak milik diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 584 yaitu :
- b) Pengakuan (Toeeigening) yaitu memperoleh hak milik atas benda yang tidak ada pemiliknya (resnullius). Resnullius hanya atas benda bergerak.

- c) Perlekatan (Natrekking), yaitu suatu cara memperoleh hak milik dimana benda itu bertambah besar atau berlipat ganda karena alam.
- d) Daluwarsa (Verjaring), yaitu suatu cara untuk memperoleh hak milik atau membebaskan dari suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang (KUHPerdara pasal 1946).
- e) Pewarisan, yaitu suatu proses beralihnya hak milik atau harta warisan dari pewaris kepada ahli warisnya.
- f) Penyerahan, yaitu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada pihak lain.

4) Hapusnya hak milik

Hak milik hapus bila :

- a) Tanahnya jatuh kepada negara, hal ini disebabkan :
 - (1). Karena pencabutan hak berdasarkan pada pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria (untuk kepentingan umum).
 - (2). Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya.
 - (3). Karena tanahnya ditelantarkan.
 - (4). Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria.
- b) Tanahnya musnah artinya tanah tersebut hilang sifat dan fungsinya.

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut pasal 21 UUPA , yaitu :

1) Warga Negara Indonesia

Dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing

2) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah

Pada umumnya, suatu badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik selain yang ditetapkan oleh pemerintah. Adapun badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, seperti yang telah diatur didalam peraturan pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, antara lain :

- a) Bank-bank yang didirikan oleh Negara;
- b) Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 79 Tahun 1963;
- c) Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria;
- d) Badan-badan sosial yan ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha ini merupakan hak khusus untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara baik bagi usaha di bidang pertanian, perikanan ataupun peternakan, seperti yang tercantum dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA.

Berdasarkan ketentuan pasal 29 UUPA, Hak Guna Usaha diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk waktu paling lama 35 tahun dan apabila atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya maka jangka waktu yang dimaksud dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

Hapusnya Hak Guna Usaha:

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- 2) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir, karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak atau adanya pelanggaran atas ketentuan-ketentuan tersebut, putusan pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 1961;
- 5) Diterlantarkan;
- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan pasal 30 ayat (2).

c. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang

bila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Sebagai suatu hak atas tanah maka hak guna bangunan memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 37 UUPA, hak guna bangunan terjadi :

- 1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; karena penetapan Pemerintah;
- 2) Mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak.

Berlainan dengan hak guna usaha, maka penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna bangunan bukan untuk usaha pertanian, melainkan untuk bangunan, oleh karena itu, maka baik tanah negara maupun tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan. Seperti halnya hak guna usaha, mengenai hak guna bangunan, juga diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Hapusnya Hak Guna Bangunan dapat terjadi karena :

- 1) Jangka waktunya berakhir;
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
- 5) Diterlantarkan;

- 6) Tanahnya musnah;
- 7) Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

d. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, 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 pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan undang-undang ini.

Jangka waktu hak pakai paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Hak pakai yang diberikan pada perseorangan atau badan hukum biasanya waktunya hanya sepuluh tahun, dan wewenangnya terbatas.

Hapusnya Hak Pakai :

- 1) Hapusnya hak pakai karena jangka waktu pemberiannya;
- 2) Hapusnya hak pakai karena tidak terpenuhinya syarat pemegangnya;
- 3) Hapusnya hak pakai karena pencabutan hak;
- 4) Hapusnya hak pakai karena penyerahan sukarela;
- 5) Hapusnya hak pakai karena diterlantarkan;

- 6) Hapusnya hak pakai karena kemusnahan tanahnya;
- 7) Hapusnya hak pakai karena pemegang haknya tidak memenuhi kewajibannya;
- 8) Hapusnya hak pakai karena putusan pengadilan.

e. Hak Pengelolaan

Dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Adanya hak pengelolaan dalam hukum tanah tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan penjelasan umum bahwa : dengan berpedoman pada tujuan yang disebut di atas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa (departemen, jawatan atau daerah swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.

B. Tinjauan Umum tentang Tanah Kas Desa

1. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik, tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi/adat istiadat yang berkembang dan hidup di kalangan masyarakat, perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi tanah kas desa disuatu daerah.

Pada awal keberadaan tanah kas desa, terdapat beberapa macam peruntukan tanah kas desa menurut tujuan penggunaan hasilnya. Peruntukan tanah kas desa (Sembiring, 2004:42) dapat dibagi menjadi 4 (empat), yaitu :

- a. Tanah untuk kas desa yaitu tanah yang menjadi kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat seperti untuk kantor, jalan, tanah pertanian yang dilelangkan untuk biaya oprasional desa. Tanah tersebut dikenal dengan berbagai nama seperti titisara (Jawa Barat), bondo deso, atau kas desa.
- b. Tanah jabatan adalah tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengapdiannya selama menjadi aparat desa. Tanah ini dikenal dengan sebutan tanah bengkok (Jawa Tengah dan Jawa Timur), tanah kejanan (Banten), sawah kelungguhan, lungguh (D.I. Yogyakarta), carik kelungguhan, carik lungguh atau sawah bengkok (bekas Keresidenan Cirebon).
- c. Tanah-tanah pensiunan, yaitu tanah kas desa yang diusahakan oleh bekas aparat desa selama masih hidup, setelah meninggal dunia maka tanah-tanah tersebut kembali kepada desa. Di beberapa daerah dikenal dengan nama bumi pengarem-arem (D.I.Yogyakarta), bumi pituas (Surakarta), sawah kehormatan, sawah pensiun atau sawah kelungguhan (Kabupaten Ciamis, Kuningan, Majalengka dan Cirebon).
- d. Tanah kuburan yaitu tanah yang digunakan untuk makam para warga desa.

Tanah bengkok dan sejenisnya tersebut diatas yang semula menjadi tanah jabatan dengan adanya IMDN Nomor 26 Tahun 1992 tentang Perubahan

Status Tanah Bengkok dan yang Sejenisnya Menjadi Tanah Kas Desa, saat ini berubah setatusnya menjadi tanah untuk kas desa.

Sistem tanah bengkok yang dijadikan sumber penghasilan para perangkat desa benar-benar dinyatakan dihapus setelah berlakunya Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2007 tentang Kedudukan Keuangan Pemerintah Desa. Tanah bengkok kemudian diganti dengan diberlakukannya sistem gaji yang besarnya minimal satu kali Upah Minimum Kabupaten ditambah tunjangan lain sesuai kemampuan keuangan desa. Dengan adanya perubahan status tanah bengkok menjadi tanah kas desa diharapkan dapat meningkatkan daya guna dan hasil guna yang maksimal dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan sehingga desa semakin mampu menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri.

Tidak semua desa di Indonesia mempunyai tanah bengkok sehingga pemerintah memikirkan desa-desa yang tidak memiliki tanah bengkok dengan memulai alokasi dana desa yang penggunaannya diserahkan sepenuhnya pada desa yang bersangkutan. Untuk wilayah transmigrasi dalam penyelenggaraannya selain prasarana dan sarana permukiman, fasilitas umum, tersedia juga tanah kas desa. Disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 2 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Transmigrasi dalam Pasal 56 :

- (1) Penyerahan pembinaan permukiman transmigrasi untuk Transmigrasi Umum dan Transmigrasi Swakarsa Berbantuan dilaksanakan untuk setiap satuan permukiman setelah memenuhi layak serah atau selambat-lambatnya 5 (lima) tahun.
- (2) Layak serah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan kriteria:
 - a. mempunyai wilayah dengan batas yang jelas;

- b. mempunyai prasarana dan sarana permukiman, fasilitas umum;
- c. tersedia tanah kas desa;
- d. mempunyai organisasi pemerintahan desa;
- e. mempunyai penduduk sekurang-kurangnya 300 kepala keluarga;
- f. setiap transmigran telah memiliki lahan pekarangan dan lahan usaha dengan sertifikat hak milik;
- g. mempunyai kelembagaan ekonomi;
- h. mencapai perkembangan sekurang-kurangnya tingkat swakarya;
- i. pola usaha yang ditetapkan telah berkembang.

Tanah kas desa merupakan salah satu pendapatan desa yang menjadi sumber keuangan desa. Sumber pendapatan desa yang telah dimiliki dan dikelola oleh desa tidak dibenarkan diambil oleh pemerintah atau pemerintah daerah (Pasal 68 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa). Sumber pendapatan desa terdiri dari pendapatan asli desa, pendapatan yang berasal dari sumbangan dan bantuan pemerintah dan pemerintah daerah serta lain-lain pendapatan yang sah. Kekayaan desa termasuk pendapatan asli desa. Kekayaan desa diatur menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasan.

Sumber Pendapatan Desa dan Kekayaan Desa serta Pengelolaannya oleh Kabupaten Tulang Bawang diatur dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Nomor 12 Tahun 2001 tentang Sumber Pendapatan Kampung. Peraturan tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa. Jenis kekayaan desa diatur dalam Pasal 2 yang terdiri dari : Tanah Kas Desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan yang dikelola oleh desa dan lain-lain kekayaan milik desa.

Tanah kas desa yang dikelola suatu desa pada dasarnya berlokasi di wilayah administrasi pemerintahan desa yang bersangkutan (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1996). Hal ini ada pengecualiannya apabila diwilayah administrasi pemerintahan desa yang bersangkutan tidak memungkinkan, maka tanah kas desa dapat berlokasi diwilayah administrasi pemerintah desa lainnya dalam satu kecamatan atau kecamatan lainnya dalam satu kabupaten/kota yang bersangkutan. Tentunya pengecualian ini tidak boleh bertentangan dengan peraturan landreform. Peraturan landreform yang dimaksud yaitu mengenai larangan pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat letak tanahnya (sering disebut absentee atau guntai). Menurut Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan pemberian ganti kerugian, larangan absentee tidak berlaku terhadap pemilik yang bertempat tinggal di kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan asalkan jarak antara tempat tinggal pemilik dan tanah masih memungkinkan untuk dikerjakan secara efisien oleh pemiliknya.

Optimasi pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk menunjang pembangunan desa yang memerlukan dukungan dana yang memadai, karena pada umumnya tingkat keuangan desa masih terbatas. Keuangan desa adalah semua hak dan kewajiban desa yang dapat dinilai dengan uang serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik desa sehubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut (Pasal 212 ayat (1) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah). Keuangan desa dikelola berdasarkan azas-azas transparan, akuntabel, partisipatif

serta dilakukan dengan tertib dan disiplin anggaran. Pengelolaan keuangan desa tersebut, dikelola dalam masa 1 tahun anggaran yakni mulai tanggal 1 Januari sampai 31 Desember (Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 37 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Desa).

Pengelolaan tanah kas desa merupakan bagian dari pengelolaan pertanahan karena tanah kas desa termasuk tanah hak. Menurut IMDN Nomor 22 Tahun 1996, pengelolaan tanah kas desa terdiri dari kegiatan :

- a. penggunaan
- b. kegiatan pengurusan yang dilaksanakan berupa pensertifikatan tanah kas desa atas nama pemerintah desa
- c. pemanfaatan dan pendayagunaan tanah kas desa
- d. pemeliharaan tanah kas desa
- e. kegiatan pemeliharaan tanah kas desa yang dimaksud yaitu kegiatan menjaga bentuk-bentuk pemanfaatan tanah kas desa yang telah dilaksanakan seperti misalnya tetap menjaga kesuburan tanah untuk tanah pertanian.

2. Penyertifikatan Tanah Kas Desa

Sertifikat merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

Pemberian surat tanda bukti hak bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya merupakan salah satu bagian terpenting dari kegiatan pendaftaran tanah. Adanya penentuan obyek pendaftaran tanah secara jelas akan mendukung kegiatan pendaftaran tanah. Menurut pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 obyek pendaftaran tanah meliputi :

- b. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai;
- c. tanah Hak Pengelolaan;
- d. tanah wakaf
- e. Hak Milik atas satuan rumah susun
- f. Hak Tanggungan; dan
- g. Tanah Negara

Hak Pakai yang termasuk obyek pendaftaran tanah wajib didaftarkan. Menurut jangka waktunya Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk itu (Pasal 41 ayat (2) UUPA). Subyek Hak Pakai diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah menyatakan bahwa yang mempunyai hak pakai adalah :

- 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; dan
- g. Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional.

Tanah kas desa wajib disertifikatkan atas nama pemerintah desa yang bersangkutan (IMDN Nomor 22 Tahun 1996 tentang Pengadaan, Pengelolaan dan Pengembangan Tanah Kas Desa). Menindak lanjuti adanya IMDN tersebut, pada tahun 1997 diterbitkan Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri dan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 157 dan 2 tentang Pengurusan Hak dan Penyelesaian Sertifikat Tanah Kas Desa. Menurut Pasal 2 keputusan bersama tersebut, Tanah Kas Desa dimintakan hak kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pemerintah Desa memperoleh hak dengan setatus Hak Pakai, pemerintah desa dapat menjadi subyek hak pakai karena merupakan unit terkecil dari Pemerintah Daerah. Dalam hal ini pemerintah desa memperoleh hak pakai dalam jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu

Dalam PP No. 40 Tahun 1996 Pasal 45 ayat (3) dinyatakan bahwa :

Hak pakai yang diberikan untuk jangka tertentu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu diberikan kepada : (a) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen dan Pemerintah Daerah, (b) Perwakilan Negara Asing dan Perwakilan Badan Internasional, (c) Badan keagamaan dan badan sosial.

Sertifikat hak pakai tanah kas desa diperoleh dengan melaksanakan prosedur pendaftaran tanah kas desa. Prosedur pendaftaran tanah kas desa tergantung pada perolehan terakhir tanah kas desa tersebut. Ada 2 cara yaitu :

a. Konversi

Tanah kas desa merupakan salah satu hak-hak lama yang dapat dikonversi menjadi Hak Pakai pelaksanaan konversi yang dimaksud adalah konversi langsung melalui melalui penegasan hak jika alat bukti penguasaannya secara tertulis lengkap atau melalui pengakuan hak jika alat bukti tertulis tidak ada. Dasar hukum pelaksanaan konversi tanah kas desa adalah Pasal VI ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagai mana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama dibawah, ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu: hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat 1, yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

b. Pemberian Hak

Jika dalam pelaksanaan pendaftaran tanah kas desa yang didaftarkan merupakan tanah pengganti tanah kas desa akibat adanya proses pengalihan tanah kas desa, maka prosedur pendaftaran tanah kas desa ditempuh dengan pemberian hak. Hal ini dikarenakan mayoritas tanah pengganti tanah kas desa yang diperoleh adalah tanah dengan setatus tanah hak milik. Status tanah tersebut harus diubah menjadi hak pakai dengan pelepasan hak menjadi tanah negara, selanjutnya pemerintah desa mengajukan permohonan hak pakai. Pengajuan permohonan hak pakai kepada menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya

meliputi letak tanah yang bersangkutan (Pasal 52 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan).

Berdasarkan kewenangan pemberian hak pakai dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Menjadi 2 macam, yaitu :

- 1) Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota diatur dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memberi keputusan mengenai pemberian hak pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 Ha dan pemberian hak pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M² kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha.
- 2) Kewenangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi diatur dalam Pasal 10 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberikan keputusan mengenai pemberian Hak Pakai atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 Ha dan pemberian Hak Pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 150.000 M².

Kegiatan permohonan hak yaitu mulai dari berkas permohonan masuk hingga terbinya surat keputusan pemberian hak. Menurut Keputusan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional seyogyanya dapat berjalan selama 38 hari. Selanjutnya kegiatan pendaftaran surat keputusan pemberian hak hingga terbinya sertifikat diberikan waktu penyelesaian selama 9 hari.

3. Pengalihan Tanah Kas Desa

Tanah kas desa merupakan aset desa yang dapat dipergunakan untuk mendukung pembangunan desa. Selain dengan sistem sewa menyewa, mayoritas tanah kas desa yang digunakan untuk pembangunan desa dialihkan kepada pihak ketiga. Pengalihan tanah kas desa dapat dilakukan apabila telah memenuhi syarat dan memperoleh pengesahan dari Bupati/Walikota/madya seperti disebutkan dalam Peraturan Daerah Propinsi Lampung Nomor 2 Tahun 1989 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa, Pengurusan dan Pengawasannya Pasal 8 :

- (1) Tanah-tanah Kas Desa dan tanah lainnya yang dikuasai dan merupakan kekayaan desa dimaksud dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Daerah ini, dilarang untuk dilimpahkan atau diserahkan kepada pihak lain;
- (2) Jika diperlukan untuk kepentingan proyek pembangunan larangan tersebut pada ayat (1) Pasal ini tidak berlaku dengan syarat:
 - a. Persetujuan mengenai pelimpahan atau penyerahan tanah ditetapkan dengan Keputusan Desa, berdasarkan permintaan penanggungjawab pembangunan dimaksud;
 - b. Pemerintah Desa yang bersangkutan memperoleh pengganti tanah senilai dengan tanah yang dilepaskan atau berupa sejumlah uang seharga pembelian tanah lain yang senilai dengan tanah Desa yang dilepaskan;
 - c. Mendapat izin tertulis dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Lampung.
 - d. Keputusan Desa dimaksud pada ayat (2) huruf a pasal ini, harus memperoleh pengesahan dari Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah setelah lebih dahulu memenuhi persyaratan dimaksud pada ayat (2) huruf b dan c pasal ini.

Dalam angka romawi IV, butir A huruf (c) lampiran IMDN Nomor 22 Tahun 1996 disebutkan bahwa ” Tanah Kas Desa tidak dapat dipindah tangankan kepada pihak ketiga/lain kecuali diperlukan untuk kepentingan proyek pembangunan yang ditetapkan dengan Keputusan Desa dan disahkan oleh Bupati/Walikota setelah mendapat ijin dari Gubernur. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tulang Bawang Nomor 12 Tahun 2001 tentang Sumber Pendapatan Kampung Pada 4 ayat (3) disebutkan pula bahwa :

Status kepemilikan tanah kas Kampung adalah merupakan kekayaan Kampung atas nama Pemerintah Kampung yang bersangkutan tidak dapat dialih fungsikan dan alih tangan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari masyarakat Kampung dan Pemerintah Kabupaten.

Sehubungan dengan pemberian hak milik atas tanah Kas Desa, dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) di lingkungan Badan Pertanahan Nasional yakni dalam Buku III (Pelayanan Hak-Hak Atas Tanah) menunjukkan bahwa alas hak suatu bidang tanah dijadikan sebagai salah satu kelengkapan persyaratan yang berisi keterangan mengenai data yuridis menurut status tanah yang dimohonkan hak atas tanahnya. Untuk tanah yang berasal dari tanah kas desa, alas haknya yaitu : a) Perda tentang sumber pendapatan dan kekayaan desa atau keputusan desa/pengesahan bupati dan ijin Gubernur; b) penetapan besarnya ganti rugi berupa uang atau tanah pengganti; c) berita acara serah terima tanah pengganti; d) akta/surat pelepasan hak atas tanah kas desa yang dibuat Notaris/Camat dan Kepala Kantor Pertanahan; e) fotokopi petok D/girik/letter C Desa dan f) fotokopi sertipikat tanah pengganti atas nama Pemerintah Desa setempat.