

**TUKAR MENUKAR TANAH ANTARA KALURAHAN DENGAN MASYARAKAT
(Studi Kalurahan Trirenggo, Kapanewon Bantul, dan Kalurahan Sumbermulyo,
Kapanewon Bambanglipuro, Kabupaten Bantul)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

HUGO KRISNA OKTAVIANO

NIT. 21303922

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRACT

Land exchange is one form of land rights transfer that involves the shifting of rights from one party to another. This exchange may be influenced by several factors, one of which is the need for land to support public development projects. The regulation governing land exchange activities between kalurahan (village administrations) and the community in Yogyakarta is the Regulation of the Governor of the Special Region of Yogyakarta Number 34 of 2017 concerning the Utilization of Village Land. This study aims to identify and analyze the causes and impacts of differences in stages, requirements, and implementation of land exchange between kalurahan and the community, particularly for land parcels “recorded in the Letter C book” and “not recorded in the Letter C book” in Trirenggo and Sumbermulyo Villages, Bantul Regency. This research employs a qualitative method with a descriptive approach. The findings indicate that land parcels “recorded in the Letter C book” are those that include additional notes in the village Letter C book indicating that they have been physically exchanged with other parcels. Meanwhile, parcels “not recorded in the Letter C book” are those without such additional notes in the Letter C book, even though they have been physically exchanged.

Keywords: *Land Exchange, Kalurahan, Community, Letter C Book*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Batasan Masalah	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Kebaruan Penelitian	7
B. Kerangka Teoritis.....	11
1. Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah	11
2. Perjanjian Tukar Menukar	22
3. Tukar Menukar Tanah	24
C. Kerangka Pemikiran.....	32
D. Pertanyaan Penelitian.....	34
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Format Penelitian	36
B. Lokasi Penelitian.....	37
C. Informan, dan Teknik Pemilihan Informan.....	37
D. Definisi Operasional Konsep	39
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengambilan Data.....	41
F. Teknik Analisis Data.....	49
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	51
A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Bantul	51
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	57

1. Kalurahan Trirenggo	57
2. Kalurahan Sumbermulyo	62
BAB V FUNGSI BUKU LETTER C DESA.....	70
A. Buku Letter C Desa.....	70
1. Sejarah Buku Letter C Desa.....	70
2. Pencatatan bidang tanah dalam Buku Letter C Desa	77
B. Faktor Penyebab Tanah Masyarakat yang Tidak Tercatat dalam Buku Letter C .	91
BAB VI TUKAR MENUKAR TANAH ANTARA KALURAHAN DENGAN MASYARAKAT	94
A. Faktor Penyebab Tukar Menukar Tanah Kalurahan dengan Masyarakat.....	97
1. Kalurahan Trirenggo, Kapanewon Bantul, Kabupaten Bantul	97
2. Kalurahan Sumbermulyo, Kapanewon Bambanglipuro, Kabupaten Bantul .	98
B. Pelaksanaan Kegiatan Tukar Menukar Tanah Kalurahan dengan Tanah Masyarakat	100
1. Kalurahan Trirenggo, Kapanewon Bantul, Kabupaten Bantul	100
2. Kalurahan Sumbermulyo, Kapanewon Bambanglipuro, Kabupaten Bantul	122
C. Peran <i>Stakeholder</i> dalam Kegiatan Tukar Menukar Tanah Kalurahan dengan Tanah Masyarakat	149
1. Masyarakat Pemilik Objek Tanah Tukar Menukar.....	149
2. Pihak Kalurahan Pemilik Objek Tanah Tukar Menukar.....	150
3. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul	152
4. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta .	155
5. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.....	157
BAB VII PENUTUP	159
A. Kesimpulan	159
B. Saran.....	160
DAFTAR PUSTAKA	162
LAMPIRAN.....	166

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah menjadi sebuah kebutuhan bagi insan manusia yang sangat berarti. Semua aktivitas manusia berlangsung di atas tanah, sehingga interaksi dengan tanah tidak pernah terhindarkan. Baik secara langsung maupun tidak langsung, hampir seluruh kegiatan manusia membutuhkan tanah sebagai tempat berpijak. Bahkan setelah meninggal, manusia tetap membutuhkan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. Begitu pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, setiap orang berusaha untuk memiliki dan menguasainya. Hal ini yang menjadi penyebab dari permasalahan sengketa tanah yang sering terjadi. Kepentingan masyarakat terhadap tanah sangat erat kaitannya dengan hak-hak individu, yang terus bertambah seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk. Dengan bertambahnya penduduk, posisi hak atas tanah yang dimiliki oleh anggota masyarakat menjadi semakin penting dan bernilai strategis (Wardani & Anggriani, 2023).

Tanah memiliki fungsi ganda yakni *social asset* dan *capital asset* dalam kehidupan. Dalam penerapan sebagai *social asset*, fungsi tanah sebagai pengikat kesatuan sosial dalam masyarakat untuk mendukung kehidupan bersama. Sementara dalam perannya sebagai *capital asset*, tanah menjadi faktor modal yang vital dalam pembangunan sekaligus menjadi benda ekonomi dan bernilai tinggi dalam bahan perdagangan dan objek spekulasi. Selain memiliki nilai ekonomi sebagai faktor produksi dan investasi negara, tanah juga memiliki dimensi non-ekonomi yang signifikan. Dalam perspektif sosial, politik, budaya, dan agama, tanah memegang nilai fundamental yang mendukung kebutuhan mendasar masyarakat (Nur Aini, 2018).

Salah satu tujuan pemerintah adalah memajukan pembangunan di wilayah pedesaan. Melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, pemerintah memberikan keleluasaan bagi desa dalam mengelola sistem pemerintahannya sendiri, sekaligus mendorong desa untuk menjadi mandiri. Undang-Undang Desa memberikan peluang sekaligus tantangan dalam penerapan otonomi desa. Perhatian terhadap pembangunan desa di Indonesia semakin meningkat sejak diberlakukannya pembaharuan aturan dalam UU Nomor 6 Tahun 2014. Pengelolaan sumber daya asset menjadi salah satu faktor pendukung utama dalam penyelenggaraan pemerintah desa.

Mandat yang diberikan oleh undang undang tersebut kepada desa untuk secara mandiri mengelola sumber daya asetnya demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Aset desa dipandang sebagai sumber daya pendukung pelaksanaan urusan pemerintahan desa. Dengan pengelolaan yang optimal, aset desa dapat mendorong kemandirian desa, yang secara langsung berkontribusi pada pengurangan beban anggaran pembiayaan dalam APB Desa (G. Suharto & Aisyah Nur'ayni, 2021).

Berdasarkan Peraturan Bupati Bantul Nomor 59 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Keuangan Kalurahan, aset desa terdiri dari beberapa jenis antara lain tanah kalurahan, bangunan kalurahan, pasar kalurahan, pasar hewan kalurahan, objek rekreasi yang dikelola kalurahan, tempat pemandian umum, hutan kalurahan, tempat pemancingan yang dikelola kalurahan, penggunaan fasilitas milik kalurahan, tambatan perahu, jaringan irigasi kalurahan, penggunaan lapangan kalurahan, peralatan dan perlengkapan Kalurahan, serta hasil aset lainnya sesuai dengan kewenangan berdasarkan hak asal-usul dan kewenangan lokal berskalaalurahan.

Menurut Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tanah Desa atau Tanah Kalurahan menjadi bagian dari tanah kasultanan dan tanah kadipaten. Tanah kalurahan merupakan jenis tanah bukan keprabon yang berasal dari Kasultanan maupun Kadipaten dilengkapi dengan hak Anggaduh sehingga dapat dikelola langsung oleh pemerintah kalurahan masing-masing. Jenis Tanah Desa/Kalurahan ini ada Tanah Kas Kalurahan, Pelungguh, Pengarem-Arem, dan Tanah untuk kepentingan umum. Tanah desa itu sendiri merupakan aset bidang yang dimiliki oleh pemerintah desa yang memiliki tujuan akhir untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa. Tanah desa yang pemanfaatannya tidak optimal justru menjadi beban bagi anggaran belanja desa. Pemerintah desa harus mengalokasikan dana untuk pemeliharaan tanah serta membayar pajak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, kemampuan memanfaatkan potensi ekonomis dari tanah desa yang belum termanfaatkan sepenuhnya memerlukan keterampilan khusus dalam pengelolaan aset, yang seharusnya dimiliki oleh pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan tanah desa. Mengingat pentingnya pengelolaan tanah desa, terutama dalam hal pemanfaatan dan pengembangan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat desa, tanah desa seharusnya digunakan untuk kepentingan bersama. Contohnya, infrastruktur pertanian dapat dimanfaatkan oleh petani untuk menunjang kegiatan pertanian, akses jalan perkebunan rakyat mendukung aktivitas perkebunan, serta jenis tanah desa lainnya

yang diarahkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat setempat (Sinaga & Rini, 2022).

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pasal 20, pasal 28, pasal 38 dan pasal 43 dijelaskan bahwa setiap hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih memiliki arti bahwa peralihan hak tersebut tanpa melalui suatu perbuatan hukum tertentu. Contoh dari peralihan tanpa perbuatan hukum ini yakni pewarisan tanpa adanya wasiat. Sedangkan dialihkan berarti peralihan hak atas tanah dilakukan melalui perbuatan hukum pemindahan dengan sengaja oleh pemegang hak ke pihak lainnya, contohnya yakni tukar menukar, jual beli, hibah, pemasukan dalam perusahaan, ataupun hibah wasiat (Rismaningtyas, 2016). Secara umum pelaksanaan peralihan hak atas tanah melibatkan berbagai *stakeholder* seperti masyarakat dan pemerintah. Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional bertujuan untuk memberikan kejelasan status hukum atas tanah, sehingga dapat menghindari terjadinya konflik hukum yang disebabkan oleh ketidakjelasan status kepemilikan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan pasal 26 ayat (1) UUPA dijelaskan peralihan hak tersebut dapat berupa jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau ‘inbreng’, dan hibah-wasiat atau ‘legaat’.

Kegiatan tukar menukar merupakan suatu kegiatan yang termasuk dalam salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang melibatkan pengalihan hak dari satu pihak ke pihak lain. Tukar menukar atau tukar guling dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti semakin berkembangnya pembangunan nasional diiringi dengan berkurangnya lahan tanah yang ada. Selain itu adanya berbagai pihak yang ingin memerlukan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum sehingga diperlukannya kegiatan tukar menukar. Tukar menukar tanah desa dengan tanah masyarakat yang terjadi akibat pihak desa memerlukan tanah untuk pembangunan sarana dan prasarana yang memadai. Sarana dan prasarana ini dapat berupa fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, pemerintahan, jalan, saluran, dan yang lain lain.

Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki peraturan yang mendasari dalam pelaksanaan tukar menukar tanah desa yakni Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten dan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemanfaatan Tanah Desa selanjutnya yang diperbaharui menjadi Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24

Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Namun dalam pelaksanaannya ternyata terdapat alur dan persyaratan yang berbeda antara tukar menukar tanah kalurahan dengan masyarakat yang memiliki bukti yuridis (tercatat dalam buku Letter C) dan tidak memiliki bukti yuridis (tidak tercatat dalam buku Letter C). Penelitian ini akan membahas mengenai pelaksanaan tukar menukar tanah kalurahan dengan tanah masyarakat yang memiliki bukti yuridis (ada di Letter C) di Kalurahan Trirenggo, Kapanewon Bantul, Kabupaten Bantul dan tidak memiliki bukti yuridis (tidak ada di Letter C) di Kalurahan Sumbermulyo, Kapanewon Bambanglipuro, Kabupaten Bantul.

Hal ini menjadi sebuah permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut mengenai asal tanah masyarakat yang tidak memiliki bukti yuridis atau tidak tercatat dalam buku Letter C. Dapat menjadi pokok pembahasan pula mengenai asal usul tanah masyarakat yang tidak tercatat dalam buku Letter C desa ini berasal murni dari tanah masyarakat yang belum dicatatkan dalam buku Letter C, ataupun ada kemungkinan bahwa tanah ini merupakan tanah yang berasal dari Tanah Sultan Ground. Selain itu lebih dikaji mengenai subjek atas tanah kalurahan itu sendiri dengan adanya keistimewaan yang dimiliki oleh Pemerintah DIY yang nantinya akan berkaitan dengan subjek dari tukar menukar tanah yang akan dilaksanakan. Serta membahas pula hambatan/permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan tukar menukar yang di kedua kalurahan tersebut dan solusi untuk menyelesaikan permasalahan dalam pelaksanaan tukar menukar tanah kalurahan. Oleh sebab itu, penulis terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tukar Menukar Tanah Antara Kalurahan Dengan Masyarakat (Studi Kalurahan Trirenggo, Kapanewon Bantul, dan Kalurahan Sumbermulyo, Kapanewon Bambanglipuro, Kabupaten Bantul)”**

B. Rumusan Masalah

Mengapa terdapat perbedaan tahapan dan persyaratan dalam pelaksanaan tukar menukar tanah antara pihak kalurahan dengan masyarakat yang bidang tanahnya tercatat dan tidak tercatat dalam buku Letter C desa/kalurahan di Kalurahan Trirenggo, Kapanewon Bantul dan Kalurahan Sumbermulyo, Kapanewon Bambanglipuro, Kabupaten Bantul?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Mengetahui dan menganalisis penyebab dan akibat dari perbedaan tahapan maupun persyaratan serta pelaksanaan tukar menukar tanah antara kalurahan dengan masyarakat di Kalurahan Trirenggo, Kapanewon Bantul dan Kalurahan Sumbermulyo, Kapanewon Bambanglipuro, Kabupaten Bantul.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat dijadikan bahan sebagai sumber masukan dan menambahkan wawasan dalam pelaksanaan kegiatan tukar menukar yang terjadi antara tanah kalurahan dan tanah masyarakat berdasarkan peraturan daerah yang berlaku. Selain itu, dapat digunakan sebagai bahan kajian maupun analisis kepustakaan mengenai penyelesaian permasalahan tentang proses tukar menukar antara tanah kalurahan dengan tanah masyarakat di Daerah Istimewa Yogyakarta.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi penulis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai pelaksanaan tukar menukar tanah kalurahan dengan tanah masyarakat secara aspek hukum dan proses yang terjadi di lapangan;
- 2) Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi ilmiah dalam pengembangan ilmu pengetahuan; dan
- 3) Bagi masyarakat, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang proses kegiatan tukar menukar tanah kalurahan dan tanah masyarakat. Selain itu juga dapat menambahkan tingkat kesadaran masyarakat dalam pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan tukar menukar. Selanjutnya dapat menciptakan masyarakat yang lebih tanggap dalam proses pemindahtanganan hak dan peralihan hak atas tanah, termasuk hak dan kewajiban yang seharusnya mereka peroleh dan jalankan. Terlebih jika terjadi sengketa, masyarakat dapat berperan aktif dalam penyelesaian masalah tersebut, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

D. Batasan Masalah

Berdasarkan hasil identifikasi masalah yang telah dilakukan, peneliti perlu menetapkan pembatasan masalah untuk memastikan bahwa kajian yang dilakukan lebih terarah dan mendalam. Dengan adanya pembatasan ini, penelitian dapat difokuskan pada isu-isu utama yang menjadi inti permasalahan, sehingga solusi yang dihasilkan lebih relevan dan efektif dalam menjawab pertanyaan penelitian. Penelitian ini memiliki titik berat pada penyebab terjadinya perbedaan dalam tahapan dan persyaratan yang harus dilakukan pada kegiatan tukar menukar tanah secara administratif antara kalurahan dengan masyarakat yang diakibatkan pencatatan bidang tanah dalam buku Letter C desa pada saat pengajuan Permohonan Rekomendasi Tukar Menukar. Peneliti akan menganalisa pada tanah masyarakat yang akan dijadikan dan digunakan sebagai tanah kalurahan dan tanah kalurahan yang nantinya akan digunakan sebagai tanah masyarakat dengan status hak sesuai dengan ketentuannya pada Kalurahan Trirenggo, Kapanewon Bantul dan Kalurahan Sumbermulyo, Kapanewon Bambanglipuro, Kabupaten Bantul.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Perbedaan prosedur dan persyaratan dalam pelaksanaan tukar menukar tanah secara administratif antara pihak kalurahan dan masyarakat pada saat pengajuan permohonan untuk mendapatkan Rekomendasi Tukar Menukar, yang disebabkan oleh status pencatatan bidang tanah dalam administrasi desa, khususnya pada buku Letter C. Di Kalurahan Trirenggo, proses tukar menukar dilaksanakan secara lengkap baik secara fisik maupun administratif, ditandai dengan pencoretan dan penambahan keterangan pada buku Letter C terkait perubahan kepemilikan bidang tanah, serta pencantuman nomor persil yang relevan. Sebaliknya, di Kalurahan Sumbermulyo, pencatatan tersebut tidak dilaksanakan secara menyeluruh. Meskipun terdapat pencatatan bidang tanah masyarakat dalam buku Letter C dan tanah kalurahan dalam buku Legger A, namun setelah dilakukan tukar menukar secara fisik, tidak terdapat pencoretan maupun penambahan keterangan mengenai penukaran tersebut pada kedua dokumen administrasi tersebut. Seharusnya, proses tukar menukar tidak hanya dilakukan secara fisik tetapi juga harus disertai dengan penyesuaian administratif, yakni pertukaran nomor persil antara buku Letter C dan Legger A. Sehingga dalam proses tukar menukar yang dilakukan oleh Kalurahan Sumbermulyo harus melalui prosedur yang lebih panjang.

Proses pensertipikatan atas tanah di Kalurahan Trirenggo yang merupakan hasil tukar menukar antara pihak kalurahan dengan masyarakat, berdasarkan temuan di lapangan, dilakukan melalui mekanisme konversi hak. Namun demikian, berdasarkan ketentuan dalam hukum pertanahan, mekanisme tukar menukar seharusnya dilakukan melalui proses pemberian hak, yang didahului oleh pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara. Baik tanah kalurahan yang diperoleh dari masyarakat maupun tanah masyarakat yang diperoleh dari kalurahan, seharusnya tidak melalui konversi langsung, melainkan melalui prosedur pelepasan hak dan pemberian hak baru. Hal ini disebabkan karena Kalurahan tidak dapat menerima tanah yang berasal dari hak milik adat secara langsung, sementara masyarakat juga tidak dapat memperoleh hak atas tanah yang berasal dari hak pakai tanpa jangka waktu.

Proses pensertipikatan di Kalurahan Sumbermulyo atas dua bidang tanah hasil tukar menukar baik yang diperuntukkan bagi pemerintah kalurahan maupun masyarakat belum mencapai tahap penerbitan sertipikat. Kendala utama dalam proses ini adalah belum terpenuhinya kelengkapan dan kesesuaian dokumen administrasi saat permohonan memasuki tahap verifikasi oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Akibatnya, berkas permohonan dikembalikan kepada pihak Kalurahan Sumbermulyo untuk dilakukan perbaikan dan penyesuaian. Adapun Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Provinsi DIY mensyaratkan agar seluruh proses tukar menukar dan dokumen pendukungnya disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan, sehingga menjamin legalitas serta kesesuaian prosedur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, agar dapat meningkatkan peran aktifnya dalam mendukung proses pensertipikatan tanah hasil tukar menukar dan diharapkan dapat menjalin koordinasi yang lebih erat dengan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul maupun dengan pemerintah kalurahan, terutama dalam proses verifikasi status tanah, pemetaan bidang, dan validasi dokumen hukum yang menjadi syarat administratif pensertipikatan. Hal ini penting untuk meminimalisir kesalahan pencatatan atau ketidaksesuaian data antara sistem di Kantor Pertanahan dengan dokumen fisik atau administratif yang dimiliki oleh masyarakat dan kalurahan.
2. Dinas Pertanahan dan Tata Ruang baik di tingkat Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta maupun Kabupaten Bantul diharapkan dapat meningkatkan transparansi serta komunikasi yang efektif dalam menangani setiap kendala atau permasalahan yang muncul selama proses pengajuan dokumen dan persyaratan tukar menukar tanah. Hal ini mencakup kejelasan dalam memberikan informasi mengenai kekurangan berkas, prosedur lanjutan, hingga alasan administratif apabila terjadi penolakan atau pengembalian berkas. Dengan keterbukaan informasi yang baik, maka pihak pemerintah kalurahan maupun masyarakat akan lebih memahami alur penyelesaian yang harus ditempuh. Selain itu, kedua instansi tersebut diharapkan mampu menjalin kerja sama yang sinergis, khususnya dalam mendukung terbentuknya dan berjalannya Tim Percepatan Penyelesaian

Permasalahan Tukar Menukar Tanah yang direncanakan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul. Kolaborasi yang baik antar instansi ini sangat dibutuhkan agar proses identifikasi, verifikasi, serta penyelesaian terhadap permasalahan tukar menukar yang ada di setiap kalurahan dapat berjalan lebih optimal, cepat, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Pemerintah Kalurahan sebagai lembaga strategis sejak tahap awal tukar menukar tanah hingga permohonan legalisasi aset, perlu menjalin koordinasi intensif dengan Kantor Pertanahan dan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang serta proaktif dalam inventarisasi, validasi subjek dan objek tanah, dan melengkapi dokumen pendukung. Upaya ini bertujuan memastikan legalisasi aset terlaksana optimal sesuai ketentuan hukum, serta meminimalkan potensi permasalahan akibat ketidakakuratan data administratif. Di samping itu, Pemerintah Kalurahan juga perlu meningkatkan kehati-hatian dalam pemenuhan seluruh persyaratan administratif, khususnya dalam hal keakuratan data pertanahan, agar tidak menimbulkan permasalahan.
4. Masyarakat sebagai subjek tukar menukar tanah diharapkan aktif dalam pemenuhan dokumen administratif dan proses pensertipikatan untuk memastikan kejelasan status hukum dan perlindungan legal atas tanah yang diterima. Kesadaran akan tertib administrasi pertanahan juga perlu ditingkatkan guna mencegah potensi sengketa atau permasalahan hukum.
5. Perlu adanya penelitian lebih lanjut terkait Tim Percepatan Penyelesaian Permasalahan Tukar Menukar yang dibentuk oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul dalam menyelesaikan tukar menukar pada tiap kalurahan yang ada di Kabupaten Bantul berdasar pada Pergub DIY Nomor 24 Tahun 2024 tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan. Selain itu, perlu adanya penegasan regulatif yang lebih jelas mengenai dasar penetapan status hak atas tanah dalam proses pensertipikatan hasil tukar menukar, baik yang dilakukan melalui mekanisme konversi maupun melalui prosedur pemberian hak. Penegasan tersebut penting untuk menjamin kepastian hukum serta mencegah terjadinya kekeliruan dalam penetapan status hak atas tanah yang bersumber dari proses tukar menukar antara masyarakat dan pemerintah kalurahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku/Jurnal/Skripsi/Tesis:

- Achmad Chomzah. (2002). Hukum Pertanahan. Prestasi Pustaka, Universitas Negeri Semarang.
- Afni, Nur, Qolbi, Alfinanda. (2023). Resolusi Konflik Pertanahan Antara Masyarakat Kelurahan Donan dengan Yayasan Dharma Mulia melalui Pendekatan Reforma Agraria. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Alijoyo, Anonius, Bobby Wijaya, Intan Jacob. (2022). *Structured or Semi-structured Interviews* Wawancara Terstruktur atau Semi-terstruktur. Bandung: CRMS Indonesia.
- Arikunto, S. (2013). Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik. Jakarta: Rineka Cipta.
- Boedi Harsono. (2003). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jakarta : Djambatan.
- Fitriani, R. (2021). Perlindungan Hukum Verponding Indonesia yang Belum Dikonversi dan Disertifikatkan oleh Pihak Lain. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, Vol. 3(2).
- Gautama, Sudargo. (1993). Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria. Bandung Citra Aditya Bakti.
- G. Suharto dan Aisyah Nur'Ayni. (2021). Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Kas Desa untuk Proyek Pembangunan; Kajian pada Proyek Jalur Lingkar Timur Sukoharjo, Jawa Tengah. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara (JUAN)* Vol. 9.
- Hafidh Burhanudin. (2024). Problematika Tukar Menukar Tanah Kas Desa Dengan Tanah Masyarakat (Studi di Kalurahan Sriharjo, Kapanewon Imogiri, Kabupaten Bantul dan Kalurahan Margokaton, Kapanewon Sayegan, Kabupaten Sleman). Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Hutagalung, Arie S. (2002). Tafsiran Hukum Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. (2007). Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas. Jakarta Kecana.
- Kholidun Yunus. (2022). 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). Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.
- Lestari, Sri, Indah, Dian, dkk. (2021). Perkembangan Sosial Emosional dalam Pelaksanaan Pembelajaran di Rumah pada Masa Covid-19. *Indonesian Journal of Elementary and Childhood Education* Vol. 2 No. 2. 2021: 258-264
- Marhien Ramisan, Rumokoy, & Luther Lambonan, M. (2023). Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Universitas Sam Ratulangi.

- Matthew B. Miles & A. Michael Huberman. (2014). Analisis Data Kualitatif. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Maula, Kholifatul. (2023). Strategi Peningkatan Kualitas Data Bidang Tanah K4 Dalam Rangka Akselerasi Kota Lengkap di Kota Madiun Provinsi Jawa Timur. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- M. Yahya Harahap, 1982, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, Halaman 60.
- Moleong, L.J. (2017). Metode Penelitian Kualitatif. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nugroho, A. (2020). Metode Penelitian Kualitatif untuk Riset Agraria. Gramasurya, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Nur Aini. (2018). Aspek Hukum Dalam Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa Dengan Tanah Hak Milik (Studi Kasus Di Desa Teloyo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten. Universitas Negeri Semarang.
- Oktaviani, L., Styawati, S., Lathifah, L., Lestari, Y. T., & Khadaffi, Y. (2021). Pkm Peningkatan Pemahaman Guru Mengenai Penelitian Tindakan Kelas Dan Kualitatif Di MAN 1 Pesawaran.” *Jurnal Widya Laksmi: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 1(2), 98-103.
- Parluhutan, P. (2018). Implementasi Tukar Menukar Dalam Perjanjian Menurut KUHPerduta. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 1(2), 184-190.
- Purnomo, H. (2022). Pengakuan Hak Atas Tanah Milik Kasultanan Ngayogyakarta Hadiningrat Dan Hak Atas Tanah Milik Kadipaten Pakualaman (*Recognition Of Land Rights Owned By Ngayogyakarta Hadiningrat Sultanate And Land Rights Owned By Kadipaten Pakualaman*). Wicarana, Vol 1.
- Ratu, R., Anis, F. H., & Taroreh, V. F. (2022). Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik. *Lex Crimen*, 11(2), 83-92
- Rismaningtyas. (2016). Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkulu (Studi Di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang). Universitas Negeri Semarang.
- Sekarsari (2023). Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Antara Salam Pawiro Soedarmo dengan Pemerintah Kabupaten Bojonegoro (Studi di Desa Banjarsari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Bojonegoro). Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sinaga, E. P., & Rini, T. D. (2022). Pelemahan Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pemanfaatan Dan Pengembangan Tanah Kas Desa (Studi Kasus Di Kalurahan Srimulyo, Kapenewon Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta). *Governabilitas (Jurnal Ilmu Pemerintahan Semesta)*, 3(2), 132–148.
- Soemartono, P. (1991). Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumardjono, Maria S.W. (2008). Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi. Yogyakarta: Kompas.
- Tilman, A., Aries Mujiburohman, D., Dewi, R., Tinggi, S., Nasional, P., & Id, K. A. (2021). Legalisasi Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten di Daerah Istimewa Yogyakarta. In *Riau Law Journal*, Vol. 5.

- Wahab, A. (2022). Kekuatan Hukum Hak Atas Tanah Kesultanan Yang dikuasai Masyarakat (Studi Di Kelurahan Patehan Kecamatan Keraton Kota Yogyakarta). Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.
- Wardani, Isti Ary, and Reni Anggriani. (2023). Faktor Terjadinya Sengketa Tukar Menukar Tanah di Desa Teloyo Kabupaten Klaten.” *Media of Law and Sharia* Vol. 4.
- Winoto, Joyo. (2009). "Kebijakan Pertanahan dan Reforma Agraria di Indonesia". *Jurnal Analisis Kebijakan Pertanahan, BPN RI*.
- Zakiyah, R. (2022). Kedudukan Eigendom Verponding dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Jurnal Legalitas, Universitas Negeri Gorontalo*.
- Zidqi, Muhammad Maulana. (2022). Tinjauan Yuridis Perjanjian Tukar-Menukar (Barter) Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Desa Pesayangan, Kecamatan Talang, Kabupaten Tegal). Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2024 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa
- Peraturan Daerah Istimewa Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa.
- Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 24 Tahun 2024 Tentang Pemanfaatan Tanah Kalurahan.
- Peraturan Bupati Bantul Nomor 59 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Keuangan Kalurahan.

Sumber Lain:

Website Resmi Pemerintah Kabupaten Bantul <https://bantulkab.go.id/beranda.html> (Akses 7 Februari 2025).

Website Resmi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul <https://kab-bantul.atrbpn.go.id/> (Akses 7 Februari 2025).

Sekretariat DPTR Kabupaten Bantul <https://dptr.bantulkab.go.id/> (Akses 7 Februari 2025).

Website Resmi Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul <https://dptr.bantulkab.go.id/> (Akses 7 Februari 2025).

Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (28 Februari 2024). *Kabupaten Bantul Dalam Angka 2024*. Diakses pada 30 Maret 2025, dari <https://bantulkab.bps.go.id/id/publication/2024/02/28/8445c85bf2416b832c655225/kabupaten-bantul-dalam-angka-2024.html>