

desa juga berbeda karena tergantung pada kekayaan dan kemakmuran desa masing-masing.

F. Metode Penelitian

Untuk menentukan, menggambarkan atau mengkaji sesuatu kebenaran pengetahuan, pada umumnya dilakukan penelitian. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan, menggambarkan berarti memperluas lebih dalam sesuatu yang telah ada dan menguji kebenaran dilakukan juga apa yang sudah ada/masih ada atau menjadi ragu akan kebenarannya. Penelitian merupakan suatu proses yang panjang, berawal dari minat untuk mengetahui permasalahan tertentu, dan selanjutnya berkembang menjadi gagasan, teori, konseptualisasi, pemilihan metode penelitian yang sesuai dan sebagainya. Karena penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menempatkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode secara ilmiah.⁵

Penelitian hukum merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas

⁵ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, halaman 43-36

pertanyaan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan itu harus sesuai dan saling mendukung satu dengan yang lainnya, agar penelitian yang dilakukan itu mempunyai nilai ilmiah yang memadai dan memberikan kesimpulan yang pasti dan tidak meragukan.

Selanjutnya untuk memperoleh bahan-bahan atau data yang diperlukan dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian hukum dengan menggunakan cara-cara atau metode-metode tertentu.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁶

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.⁷

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan

⁶ *Ibid*, halaman 6

⁷ Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research Jilid I, ANDI*, Yogyakarta, halaman 4

kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁸

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian empiris dilakukan dengan cara meneliti dilapangan yang merupakan data primer.⁹

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan jual beli tanah bengkok. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendiskriptifkan objek penelitian secara umum. Penelitian dilaksanakan secara deskriptif, terbatas pada usaha

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 36

⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yu rimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 9

mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagai mana adanya, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkapkan suatu peristiwa.

Analitis maksudnya dalam menganalisa menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli dan teori-teori ilmu hukum.

3. Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam peneliti ini dapat digolongkan menjadi dua antara lain :

- a. Data primer, berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian di lapangan. Data yang diperoleh dari wawancara secara mendalam (deft interview).
- b. Data sekunder, data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder tersebut antara lain :

- 1). Bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat dan terkait dalam dengan perjanjian pengadaan barang dan jasa, yaitu :
 - a). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - b). Undang-undang Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960;
 - c). Penjelasan UUPA (TLN 2043);

- 2). Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu : Buku-buku ilmiah, Makalah-makalah, Hasil-hasil penelitian dan wawancara.

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui pengamatan secara langsung dan melakukan interview/wawancara secara langsung kepada warga desa Bulusari, Perangkat Desa Bulusari Sekertaris Desa Mustajab, Pejabat Kantor Kecamatan Sayung Heri Susanto, dan Pejabat Kantor Pertanahan Yusman Efendi, SH.
- b. Data Sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan dari berbagai literatur, arsip, dokumen maupun daftar pustaka lainnya, yaitu dengan cara studi dokumen.

5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Demak yaitu tepatnya di Desa Bulusari Kecamatan Sayung, Kantor Desa Bulusari, Kantor Kecamatan Sayung, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Demak. Dipilihnya lokasi diatas dengan pertimbangan bahwa daerah dan instansi tersebut diatas sangat mengetahui duduk masalah jual beli tanah bengkok tersebut dan instansi-instansi tersebut diatas berkaitan langsung dengan

permasalahan jual beli tanah bengkok seperti yang telah dipaparkan sebelumnya.

6. Analisis Data

Semua data yang telah dikumpulkan dan diperoleh dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau responden dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan serta semua informasi yang didapat akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menggunakan data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya ditafsirkan atau diimplementasikan, untuk menjawab permasalahan.

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah skripsi yang membahas dan menguraikan masalah dan terdiri dari empat (4) bab, dimana diantara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, disajikan sebagai pengantar pembahasan berikutnya, untuk itu bab ini berisikan gambaran materi hukum yang dibahas. Sub babnya terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, di dalam bab ini akan menyajikan landasan tinjauan hukum tentang Tinjauan Umum tentang Hak-Hak Penguasaan atas tanah, Tinjauan Umum Tentang Transaksi Tanah Berdasarkan Hukum Adat, Tinjauan Umum tentang Tanah Bengkok, dan Tanah dalam Prespektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, di dalam bab ini akan membahas, status hukum tanah bengkok setelah lahirnya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Jawa Tengah dan akibat hukum dari peralihan hak atas tanah bengkok di Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Jawa Tengah.

Bab IV Penutup, yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan, Sub babnya terdiri dari kesimpulan dan saran. Pada kesimpulan berisi jawaban atas permasalahan yang dibahas, sedangkan pada saran disajikan dalam bentuk sumbangan pemikiran atas permasalahan yang dibahas.

Daftar Pustaka

Lampiran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah.

Pengertian tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sangat beragam. Arti dari kata tanah sangatlah luas, maka dari itu penggunaan kata tanah diperlukan pembatasan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tanah :¹⁰

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Daratan.
5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.
6. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut: “ atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditemukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal ini ialah

¹⁰ Tim Prima Pena, 2011, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Gitamedia Press, halaman 616

permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul diatas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya. Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah Negara-negara dipergunakan apa yang disebut asas accessie atau asas pelekatan. Makna asas pelekatan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat diatasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).¹¹

Maksud dari tanah disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah. Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil dari tanah yang dihaki, tidak

¹¹ Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 3

diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik misalnya kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap ada pada pemegang hak atas tanah.¹²

1. Hak-Hak Penguasaan atas Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraris Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :

a. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer.

Hak-hak atas tanah primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.¹³

¹² H. Aminuddin Salle, dkk. 2010. *Hukum Agraria*. Makassar: AS Publishing. halaman 94.

¹³ Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 64.

Dalam Pasal 16 No 5 Tahun 1960 (UUPA), hak primer terdiri atas :

1). Hak milik atas tanah (HM)

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori hak bersifat primer paling utama adalah hak milik atas tanah. Hal tersebut dikarenakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang paling diutamakan, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan lain-lainnya. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang menyatakan bahwa “ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak-hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh). Begitu pentingnya hak milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius terhadap persoalan hak milik atas tanah tersebut.¹⁴

Dalam pengertian sesuai Pasal 20 ayat (1) UUPA, tertuang 3 unsur yang sangat identik dengan hak milik, yaitu turun-temurun,

¹⁴ A.P. Parlindungan.1993. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju. halaman 124.

terkuat, dan terpenuh. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat subjek hak milik. Terkuat, artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak berinduk dengan hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.¹⁵

Hapusnya Hak Milik terdapat dalam Pasal 27 UUPA yang menetapkan faktor faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu :

- a). Karena pencabutan hak sesuai Pasal 18
- b). Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya
- c). Karena ditelantarkan
- d). Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah

¹⁵ H. Aminuddin Salle, dkk. 2010. Hukum Agraria. Makassar, AS Publishing. halaman 109.

e). Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpidah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah.

2). Hak guna usaha (HGU)

Ketentuan mengenai Hak Guna Usaha (HGU) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf B UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGU diatur dengan peraturan perundang-undangan. Peraturan yang dimaksud disini adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai Pasal 18.¹⁶

Menurut Pasal 28 ayat (1)UUPA yang dimaksud dengan Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP nomor 40 tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Luas tanah Hak Guna Usaha adalah untuk perseorangan luas minimalnya 5 hektar dan luas maksimalnya 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum luas minimalnya 5 hektar dan maksimalnya

¹⁶ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak Hal atas Tanah*. Jakarta, Kencana. halaman 98.

ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 28 ayat (2) jo. Pasal 5 PP Nomor 40 Tahun 1996).

Yang dapat mempunyai (subjek hukum) Hak Guna Usaha menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP nomor 40 tahun 1996 adalah :

- a). Warga Indonesia.
- b). Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Bagi pemegang Hak Guna Usaha yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Usaha, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Kalau hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Usahanya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Asal tanah Hak Guna Usaha adalah tanah Negara. Kalau asal tanah Hak Guna Usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang Hak Guna Usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian Hak Guna Usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Kalau tanahnya berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 PP Nomor 40 tahun 1996).

Hak Guna Usaha terjadi dengan penetapan pemerintah. Hak Guna Usaha ini terjadi melalui permohonan pemberian Hak Guna Usaha oleh pemohon kepada Badan Pertanahan Nasional. Apabila semua syarat yang ditentukan dalam permohonan tersebut dipenuhi, maka Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kabupaten setempat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran SKPH tersebut menandai lahirnya HGU.

Berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 9 PP Nomor 40 Tahun 1996 Hak Guna Usaha diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Usaha dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama. Hak Guna Usaha dapat diperbaharui atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

- a). Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b). Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c). Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Usaha Berkewajiban untuk :

- a). Membayar uang pemasukan kepada Negara;
- b). Melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- c). Mengusahakan sendiri tanah Hak Guna Usaha dengan bik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan criteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- d). Membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal Hak Guna Usaha;
- e). Memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f). Menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan Hak Guna Usaha;
- g). Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada Negara sesudah Hak Guna Usaha tersebut hapus;
- h). Menyerahkan sertipikat Hak Guna Usaha yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan Pasal 14 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa Pemegang Hak Guna Usaha berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha untuk melaksanakan usaha di bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan atau peternakan. Penguasaan dan penggunaan sumber

air dan sumber daya alam lainnya di atas tanah yang diberikan dengan Hak Guna Usaha oleh pemegang Hak Guna Usaha hanya dapat dilakukan untuk mendukung usaha dengan mengingat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kepentingan masyarakat sekitarnya.

Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA jo. Pasal 15 PP Nomor 40 Tahun 1996). Prosedur Hak Tanggungan atas Hak Guna Usaha adalah :

- a). Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notaries atau akta dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
- b). Adanya penyerahan Hak Guna Usaha sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh pejabat pembuat aka tanah (PPAT) sebagai perjanjian ikutan.
- c). Adanya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kabupaten setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitan sertifikasi hak tanggungan.

Peralihan hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak guna usaha dapat beralih dengan cara pewarisan,, yang dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang surat keterangan kematian pemegang hak guna usaha yang dibuat oleh

pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, dan sertifikat hak guna usaha yang bersangkutan. Prosedur peralihan hak guna usaha karena pewarisan diatur dalam Pasal 16 PP nomor 40 tahun 1996 jo Pasal 42 PP nomor 24 tahun 1997 jo Pasal 111 dan 112 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997.

Hak Guna Usaha juga dapat dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha. Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual-beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus yang ditunjuk oleh Kepala BPN, sedangkan lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang. PPAT khusus menurut Pasal 1 angka 3 PP No. 370 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT Khusus yaitu pejabat dilingkungan Badan Pertanahan Nasional terutama untuk pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang berstatus Hak Guna Usaha.¹⁷

3). Hak guna bangunan (HGB)

¹⁷ A.P. Parlindungan (II), 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju. Bandung. halaman 178.

Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dengan peraturan perundang-undangan yakni PP No. 40 Tahun 1996 yang secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.¹⁸

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah Negara, Hak Pengelolaan atau tanah Hak Milik.

Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan subjek yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah:

a). Warga Negara Indonesia

¹⁸ Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak Hal atas Tanah*. Jakarta, Kencana. halaman 105.

- b). Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia)

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a). Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara.

Hak guna bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pasal 4, 9 dan 14 Permen Agraria Kepala BPN No.3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya HGB ini diatur dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 48 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian hak yang tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kabupaten setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No. 40 tahun 1996).

- b). Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan keputusan pemberian hak atas usul pemegang hak pengelolaan, yang diterbitkan oleh BPN berdasarkan Pasal 4 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1999 dan prosedur terjadinya

HGB ini diatur dalam Permen Agraria/Kepala BPN No 9 Tahun 1999.

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kabupaten setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (Pasal 22 dan Pasal 23 PP No 40 Tahun 1996).

c). Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan ini terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kabupaten untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya yakni :

- (1). Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbaharui, jika memenuhi syarat : Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut; Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; Pemegang hak masih

memenuhi syarat sebagai pemegang hak; dan Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

- (2). Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan ini atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaruan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kabupaten setempat.

- (3). Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik. Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak ada

perpanjangan jangka waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbarui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kabupaten setempat.

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban :

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Hak Guna Bangunan mempunyai hak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk

keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Hak Guna Bangunan hapus karena :

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1). Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996; atau
 - 2). Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - 3). Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e. Ditelantarkan;
- f. Tanahnya musnah;

Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau tidak diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Guna

Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Dalam hal bangunan dan benda-benda masih diperlukan, maka bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Pembongkaran bangunan dan benda-benda dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan. Jika bekas pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajiban, maka bangunan dan benda-benda yang ada di atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

4). Hak Pakai

Pasal 41 UUPA mengartikan bahwa Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang ini.

Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu serta dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa

apapun. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dari rumusan yang diberikan dalam Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut dapat kita ketahui bahwa sebagaimana halnya Hak Guna Bangunan, pemberian hak Pakai ini pun dapat bersumber pada :

- a). Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam bentuk keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang;
- b). Tanah yang telah dimiliki dengan Hak Milik oleh orang perorangan tertentu, berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah tersebut. Sehubungan dengan perjanjian dengan pemegang Hak Milik atas tanah tersebut, dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa perjanjian tersebut haruslah bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 telah menegaskan subjek hukum yang dapat memperoleh Hak Pakai. Subyek Hak Pakai yang mempunyai hak pakai tersebut adalah :¹⁹

- (1). WNI
- (2). Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (3). Departemen, lembaga pemerintah non departemen dan PEMDA.
- (4). Badan keagamaan dan sosial.

¹⁹ Kartini Muljadi.2012. *Hak Hak atas Tanah*. Jakarta, Kencana. halaman 246.

- (5). Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- (6). Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- (7). Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional

Selanjutnya mengenai uraian ketentuan Hak Pakai juga ditegaskan dalam Pasal 40 beserta sanksinya bahwa pemegang Hak Pakai yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap diperhatikan.

Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.

Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Hak Pakai tersebut wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan dalam buku tanah sesuai

ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berlaku sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Pakai diberikan sertipikat hak atas tanah.

Adapun kewajiban yang melekat pada pemegang hak pakai atas tanah tertuang dalam Pasal 50 dan Pasal 51 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa kewajiban pemegang hak pakai meliputi :

- (1). Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- (2). Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- (3). Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- (4). Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- (5). Menyerahkan sertipikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (6). Jika tanah Hak Pakai karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum

atau jalan air, pemegang Hak Pakai wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung itu.

Adapun hak yang melekat bagi pemegang hak pakai tertuang dalam Pasal 52 PP Nomor 40 Tahun 1996 bahwa Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996 menguraikan tentang hapusnya hak pakai atas tanah. Hak pakai atas tanah dapat hapus dikarenakan :

- a). Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b). Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 - (1). tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52; atau
 - (2). tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Pakai antara

pemegang Hak Pakai dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan; atau

- (3). putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- (4). Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- (5). Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- (6). ditelantarkan;
- (7). tanahnya musnah;

Hapusnya Hak Pakai atas tanah Negara mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Hapusnya Hak Pakai atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Milik.

Apabila Hak Pakai atas tanah Negara hapus dan tidak diperpanjang atau diperbaharui, maka bekas pemegang Hak Pakai wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Pakai. Dalam hal bangunan dan benda-benda masih diperlukan, kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi. Pembongkaran bangunan dan benda-benda dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Pakai. Jika bekas pemegang Hak Pakai lalai dalam memenuhi kewajiban, maka bangunan

dan benda-benda yang ada di atasnya dibongkar oleh Pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Pakai.

Apabila Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, bekas pemegang Hak Pakai wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Selain hak primer, terdapat juga hak sekunder yang berarti bahwa hak hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan sementara, karena hak hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal tersebut juga dijelaskan dalam Pasal 53 UUPA mengenai hak hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu :

- 1). Hak gadai
- 2). Hak usaha bagi hasil
- 3). Hak menumpang
- 4). Hak menyewa atas tanah pertanian.

Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai

Tanah), Hak Usaha Bagi Usaha (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Berkenaan dengan berbagai jenis hak-hak atas tanah di atas, Prof. Dr. Sri Hajati, SH.,MH, dalam pidato Pengukuhan Penerimaan adanya penyederhanaan hak atas tanah yaitu Hak Milik dan hak untuk menggunakan tanah, baik atas tanah Negara maupun atas tanah milik orang lain.

Dengan demikian, semua hak diperuntukan sesuai dengan fungsinya dan bertujuan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam hukum tanah nasional diperuntukan bagi :²⁰

1). Keperluan Perorangan

Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada perorangan adalah hak milik. Kalau tanah itu untuk pertanian ada pembatasan luasnya menurut Pasal 17 UUPA, yang peraturan pelaksanaannya UU No. 56/Prp/1960 tentang Penetapan tanah pertanian. Pembatasan luas maximum untuk pertanian berbeda-beda setiap daerah, tergantung pada luas wilayah dan jumlah penduduk. Luas maksimum untuk daerah Jawa ditetapkan Sawah maksimal 5 hektar; tanah kering maksimal 6 hektar. Sedangkan untuk tanah gedung serbaguna belum ada pembatasannya (Pasal 12 UU No. 56/Prp/1960).

²⁰ *Ibid.* halaman 166.

2). Keperluan Perusahaan.

Ditentukan hal sebaliknya, yaitu untuk keperluan usaha itu tidak diberikan hak milik, tetapi hak-hak lain:

- a). Hak guna usaha, 35 tahun dapat diperpanjang 25 tahun dapat, diperbaharui haknya;
- b). Hak guna bangunan, 30 tahun dapat diperpanjang 20 tahun, diperbaharui haknya.
- c). Hak pakai, jangka waktu 25 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun, dapat diperbaharui; atau jangka waktunya tidak dibatasi, dapat dipergunakan selama diperlukan.
- d). Hak pengelolaan.

3). Keperluan Khusus.

Hak-hak atas tanah untuk keperluan khusus ada bermacam-macam :

- a). Untuk instansi pemerintah, misalnya Departemen, jawatan dan instansi-instansi lainnya di Kabupaten atau membangun kantor kepala desa di desa, dengan hak pakai. Hak pakai ini dimaksudkan untuk keperluan membangun kantor bagi kegiatan sehari-hari.
- b). Untuk perusahaan-perusahaan yang didirikan oleh Negara, misalnya Perum/Persero; Pejan, Perusahaan Daerah; juga diberikan hak pengelolaan. Sedangkan untuk perusahaan

perkebunan Negara tidaklah dengan pengelolaan, tetapi hak guna usaha.

- c). Untuk kegiatan keagamaan, hak yang disediakan adalah hak pakai (Pasal 49 ayat 2 UUPA) dan jangka waktunya pun tidak terbatas.
- d). Untuk perwakilan Negara asing, misalnya untuk kantor kedutaan dan/atau rumah kediaman kepada perwakilan asing, diberikan hak pakai secara cuma-cuma dan jangka waktunya tidak dibatasi (selama diperlukan).

2. Hukum Adat Pertanahan

Ter Haar (Beslissingen leer): Hukum adat lahir dan dipelihara oleh keputusan-keputusan warga masyarakat hukum, terutama keputusan berwujud dari kepala2 rakyat yang membantu pelaksanaan perbuatan2 hukum; atau dalam hal bertentangan kepentingan – keputusan para hakim yang bertugas mengadili sengketa sepanjang tidak bertentangan dengan keyakinan hukum rakyat; melainkan senapas seiring dengan kesadaran itu, diterima/diakui atau setidaknya ditoleransinya. (Peradilan Landraad Berdasarkan Hukum Tidak Tertulis, 1930).²¹

Hukum tanah adat dalam hal hak persekutuan atau hak pertuanan dapat dilihat dengan jelas dengan keberadaan umat manusia itu berada. Ada yang berdiam di suatu pusat tempat kediaman yang selanjutnya disebut masyarakat desa atau mereka ada yang berdiam secara tersebar di

²¹ Syaiful Azam.2003. *Eksistensi Hukum Tanah Dalam Mewujudkan Tertib Hukum Agraria*. Fakultas Hukum Bagian Perdata USU

pusat – pusat kediaman yang sama nilainya satu sama lain. Persekutuan masyarakat seperti itu, berhak atas tanah itu, mempunyai hak – hak tertentu atas tanah itu, dan melakukan hak itu baik keluar maupun ke dalam persekutuan.

Berdasarkan atas berlakunya hak tersebut ke luar, maka persekutuan masyarakat hukum adat itu sebagai kesatuan yang berkuasa memungut hasil dari tanah itu dengan membatasi adanya orang – orang lain yang melakukan hal yang serupa itu. Hal tersebut sebagai suatu bentuk tanggungjawab kesatuan masyarakat terhadap orang – orang dari luar masyarakat itu atas perbuatan–perbuatan pelanggaran di wilayah tanah masyarakat itu.

Masyarakat itu, dalam arti kata para anggotanya secara bersama–sama (kolektif), mempergunakan hak pertuanannya berupa atau dengan jalan memungut keuntungan dari tanah itu dan dari segala makhluk hidup yang terpelihara di situ. Masyarakat itu membatasi kebebasan berbuat anggota–anggotanya secara perseorangan berdasarkan atas haknya atas tanah itu dan untuk kepentingannya sendiri. Sehingga, sifat tanah yakni sifat sosial itu dapat terwujud, berlaku dan dipertahankan dengan jelas.

Sifat yang khusus dari hak pertuanan atau persekutuan adalah terletak pada daya timbal balik dari pada hak persekutuan terhadap hak–hak yang melekat pada orang perorangan atau individu. Semakin memperkuat anggota masyarakat (selaku pengolah tanah) hubungan individu tersebut, makin memperdalam hubungannya dengan hukum

perseorangan (terhadap tanah itu), maka makin kecil hak yang dimiliki masyarakat terhadap sebidang tanah itu. Bilamana hubungan perseorangan atas tanah itu berkurang atau bila hubungan itu diabaikan secara terus – menerus, maka hak–hak masyarakat akan dikembalikan seperti sedia kala, dan hak persekutuan atas tanah itu berlaku kembali tanpa ada gangguan. Misalnya, dapat saja diatur agar tanah sedemikian itu menjadi bagian orang – orang miskin atau orang – orang baru anggota persekutuan dengan hak pakai (hak – hak sementara).

Terkadang, setelah selang beberapa waktu, lahan itu tidak lagi seproduktif sewaktu baru pertama kali dibuka. Sehingga penggarap tanah memutuskan untuk meninggalkan lahan tersebut dan membuka lahan yang baru di daerah persekutuan itu juga. Dalam hal ini, maka apabila kondisi tanah atau lahan menunjukkan keterlantaran, hak persekutuan akan kembali seperti sedia kala. Hak perseorangan menjadi hapus. Apabila kelak yang bersangkutan berkehendak untuk membuka kembali lahan tersebut, dia harus memulai hubungan hukumnya dari awal lagi, seperti layaknya dahulu ia melakukannya.

Para pemimpin masyarakat adat juga memiliki hak untuk mencabut kembali hak pakai atas tanah karena alasan – alasan tertentu. Misalnya, apabila lahan lama telah lama ditinggalkan, atau si penggarap telah meninggal dunia tanpa mempunyai ahli waris, atau karena suatu perjanjian tertentu masyarakat hukum adat, atau karena si penggarap telah berkelakuan kurang baik terhadap persekutuan hukum.

Penggarapan tanah atau pemakaian tanah untuk menikmati hasilnya tersebut, juga berlaku bagi kepala atau pegawai masyarakat hukum selama mereka menjabat dinas bagi kepentingan persekutuan hukum. Tanah – tanah seperti ini sering disebut sebagai tanah bengkok. Atau di beberapa tempat lainnya, para pemimpin persekutuan dapat saja menikmati hasil dari tanah dengan jalan memiliki tenaga kerja yang diambil dari sesama anggota persekutuannya. Lebih tegasnya, tanah bengkok adalah sebagian dari tanah persekutuan yang diperuntukan sebagai semacam gaji kepala desa, terlepas dari mana asal – usulnya yang lebih tegas, tetapi secara umum diambil dari tanah persekutuan.

Dalam hal ini ada beberapa hak perorangan atau individu dalam tertib hukum masyarakat persekutuan, antara lain adalah:

- a. Hak milik atas tanah: yaitu hak yang dimiliki oleh anggota persekutuan terhadap hak ulayat. Pada dasarnya, yang bersangkutan belum mempunyai kekuasaan penuh atas tanah yang dimilikinya atau dikuasainya tersebut. Artinya, belum bisa menguasainya secara bebas, karena hak milik ini masih mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial dimaksud akan terlihat dengan jelas dan dibahas lebih lanjut dalam pokok bahasan berikutnya. Sehingga, jika seandainya persekutuan sewaktu – waktu membutuhkan tanah itu, maka hak milik dapat menjadi hak persekutuan kembali. Di Bali, hal seperti ini dikenal dengan istilah kelakeran.

- b. Hak menikmati: yaitu hak yang diberikan persekutuan pada seseorang untuk memungut hasil dari tanah tersebut untuk satu kali panen saja. Hak ini mirip dengan hak yang dinikmati oleh orang asing atau orang luar persekutuan atas tanah persekutuan. Hanya saja, perseorangan anggota persekutuan tidak dituntut untuk membayar biaya atau ganti rugi tertentu.
- c. Hak yang dibeli: yaitu hak yang diberikan pada seseorang untuk membeli tanah dengan mengesampingkan orang lain. Hal ini terjadi karena yang membeli itu adalah sanak saudara dari si penjual, atau tetangganya, atau berasal dari satu anggota persekutuan yang sama. Hak memungut hasil karena jabatan: yaitu hak yang diberi pada seseorang atau individu yang sedang memegang jabatan tertentu di dalam persekutuan hukum adat tersebut, dan hak itu tetap ia miliki selama memegang jabatan yang dimaksud. Seperti yang dibahas sebelumnya tanah bengkok. di Jawa merupakan suatu contoh konkrit tentang hak ini.
- d. Hak pakai: yaitu hak yang diberikan kepada seseorang untuk mengambil hasil dari sebidang tanah. Misalnya, di Minang ada hak atau sawah pusaka, sedang anggota – anggota persekutuan mempunyai hak pakai atas tanah – tanah bagian sawah pusaka yang dibagikan untuk mereka untuk dipungut hasilnya yang sering disebut ganggam bauntuiq, dimana anggota – anggota persekutuan juga mempunyai hak pakai atas tanah kerabat yang tidak dapat dibagi – bagi, dan tokoh – tokoh hukum

adat setempat yang serupa dengan itu. Hak gadai dan hak sewa: yaitu hak – hak yang timbul karena perjanjian atas tanah. Hak gadai dari si pemegang gadai, juga haknya seseorang yang menyewa tanah dengan pembayaran uang sewa lebih dahulu.

e. Hak raja: yaitu hak yang diberikan pada raja untuk memungut hasil karena kedudukannya.

3. Lahirnya Teori Pertumbuhan Hak Milik atas Tanah menurut Hukum Adat

Hak milik atas tanah menurut teori Hukum Pertanahan Adat (Beschikkingsrecht) pun sama dengan teori hukum pertanahan Romawi (jus terra). Lahirnya hak milik atas tanah dimulai karena adanya hubungan dan kedudukan orang dalam persekutuan hidup atau masyarakat hukum adat (rechtsgemeenschappen). Artinya orang yang bukan warga persekutuan tidak berhak menjadi pemilik tanah atau melakukan hubungan hukum melepaskan hak tanah atau menyerahkan tanah kepada orang asing. Orang asing atau mereka yang bukan anggota warga persekutuan hukum, sesuai dengan ketentuan hukum adat setempat.²²

Anggota warga persekutuan hukum adat yang ingin memiliki tanah dengan milik terlebih dahulu harus memilih dan menetapkan pilihan bidang tanah yang akan diduduki dan dikuasainya. Hak untuk memilih dan menetapkan pilihan bidang tanah dan pemberian tanda-tanda larangan untuk dikuasai itu disebut “hak wenang pilih”. Hak ini adalah bukti awal

²² A. Suriyaman Mustari Pide; Sri Susyanti Nur. 2009. *Dasar Dasar Hukum Adat*. Makassar: Pelita Pustaka. halaman 133.

penduduk yang sama dengan occupare pada sistem romawi atau besit pada hukum sipil Belanda. Dari hak wenang pilih inilah orang harus menunjukkan penguasaan nyata berupa tanda-tanda batas setelah tanah dibersihkan menjadi lahan siap pakai. Pemberian tanda-tanda batas tanah ini menyebabkan orang tersebut mendapatkan pengakuan dari masyarakat dengan hak yang lebih kuat lagi yaitu hak terdahulu (voorkeursrecht).

Setelah tanah ditanami dan dibangun rumah tempat tinggal, maka ia memperoleh “hak menikmati” (genotsrecht). Yang tentu mendapat saja pengakuan dari kepada adat setempat. Setelah tanah ditanami tanaman semusim dan setelah panen ditanami lagi tanaman keras atau didiami cukup lama, maka lahirlah hak pakai. Hak pakai inilah yang merupakan dasar bagi pertumbuhan menjadi hak milik.

Setelah tanah tersebut diwariskan kepada keturunannya maka lahirlah hak terkuat dan terpenuh berdasarkan hukum adat. Hak milik inilah yang disamakan dengan “dominium eminens” dan “domein” pada terori sistem hukum romawi. Hak milik inilah yang disebut juga “Hak Milik Adat” yang dalam kepustakaan disebut “individuelle besitrecht”.

Dalam kepemilikan hak atas tanah tidak akan terlepas dari hubungan hukum antara orang yang secara terus menerus terjadi transaksi-transaksi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya. Didalam masyarakat persekutuan hukum adat secara turun temurun berlaku hubungan transaksi tersebut sebagaimana terlihat jelas misalnya dalam jual beli tanah. Tentunya berdasarkan tatakrama suatu

persekutuan hukum adat dengan macam-macam bentuk transaksi hak atas tanah dalam hukum adat.

B. Transaksi Tanah Berdasarkan Hukum Adat

1. Sifat-sifat Transaksi Tanah berdasarkan hukum adat.²³

Ada dua macam transaksi yang ada dalam literatur hukum adat, yaitu ;

a. Perbuatan hukum secara sepihak

Jika suatu kelompok orang mendiami suatu tempat dan membuat rumah-rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, mengubur orang-orang mati di tempat itu dan lain sebagainya, kemudian lambat laun tempat itu menjadi suatu desa (*dorpsstichting*), terjadi suatu hubungan hukum dan hubungan religio-magis antara desa dengan tanah itu. Dengan cara demikian “ditanam” dan “tumbuh” suatu hak atas tanah, suatu hak ulayat persekutuan itu. Perbuatan hukum ini adalah perbuatan hukum secara sepihak.

Akan tetapi seseorang dengan izin kepala persekutuan membuka tanah, maka terjadi antara orang tersebut dengan tanahnya suatu hubungan-hukum dan hubungan religio-magis, sehingga terdapat suatu hak membuka tanah. perbuatan hukum ini juga disebut sebagai perbuatan hukum sepihak.

b. Perbuatan hukum secara dua pihak

²³ *Ibid*, halaman 135

Inti transaksi ini adalah pengalihan atau penyerahan dengan (dari pihak lain) pembayaran kontan. Dalam hukum tanah dikenal sebagai : jual transaksi (adol, sade). Isi transaksi ini dapat dibedakan sebagai berikut : menjual gade, menjual lepas, menjual tahunan.

Untuk menjalankan transaksi-transaksi tersebut dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, oleh karena perbuatan tersebut harus terang, tidak gelap. Pembayaran kepada kepala tersebut, disebut : pago-pago (Batak) wang sakti. Pada umumnya transaksi-transaksi itu dibuatkan suatu akte.

Pada saat si penjual terhadap kepala persekutuan menerangkan, bahwa ia mengakui penyerahan tanahnya dan telah menerima uangnya. Pada saat itu si pembeli mendapat hak atas tanah itu.

Penyerahan tanah juga dapat ditunda dalam kurun waktu beberapa tahun. Akan tetapi hak si penerima atas tanah, mulai pada saat persetujuan. Penundaan ini disebut diangsur setahun, rong tahun (Jawa).

Orang yang menjadi saksi pada transaksi ini adalah orang yang mempunyai tanah disebelah tanah yang dijual itu (tetangga) atau orang yang diwajibkan oleh persekutuan untuk menjadi saksi.

2. Transaksi-Transaksi Tanah dalam Masyarakat Hukum Adat

Bachtiar Effendi dalam bukunya “Kumpulan tulisan tentang hukum tanah” mengatakan bahwa “Didalam hukum adat sistem yang dipakai yang berkenaan dengan jual beli tanah, umumnya dikenal dengan

sistem konkrit atau kontan dan terang, dimana hak atas tanah serentak begitu pembayaran harga tanah.²⁴

Hukum adat merupakan salah satu sumber dalam pembentukan hukum tanah nasional yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960. menurut hukum adat, jual beli harus memenuhi tiga unsur utama yakni tunai, riil dan terang.

- a. Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli sekaligus beralih juga hak yang tadinya melekat pada penjual beralih kepada pembeli.
- b. Riil dimaksudkan bahwa kehendak yang diucapkan atau diinginkan disertai dengan perbuatan nyata.
- c. Terang yang dimaksudkan adalah jual beli tersebut dilakukan dihadapan kepala desa, kepala adat atau pihak yang lainnya yang dapat dijadikan saksi atas jual beli tersebut.

C. Tanah Bengkok.

1. Tanah Bengkok ditinjau dari Permendagri No. 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa

Tanah bengkok adalah tanah atau lahan yang adat miliki sendiri untuk kepala atau perangkat desa sebagai kompensasi gaji atas jabatan dan pekerjaan yang dilakukan. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri

²⁴ Bachtiar Effendi, 1982, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni. Bandung. 1982. halaman 22.

Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa Pasal 4, desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.²⁵

Tanah milik adat dapat digolongkan menjadi 2 macam :

- a. Tanah milik desa adat, misalnya desa sebagai persekutuan hukum membeli tanah dan pasar, balai desa, dan dari pengelolaan itu hasilnya merupakan kekayaan desa, misalnya berasal dari pajak, sewa tempat, dll.
- b. Tanah bengkok yaitu tanah atau lahan yang adat miliki sendiri untuk kepala atau perangkat desa sebagai kompensasi gaji atas jabatan dan pekerjaan yang dilakukan

Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjual-belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 tahun 2007 yang mengatur sebagai berikut:

²⁵ Edy Kuncoro dalam tesis *Peralihan Tanah Bengkok dan Akibat Hukumnya* (studi Kasus Putusan PN Boyolali nomor 51/Pdt.G/1999/PN.Bi

- 1). Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.
- 2). Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- 3). Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat.
- 4). Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa.
- 5). Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/BupatiKabupaten dan Gubernur.

Menurut penggunaannya tanah bengkok dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:

- 1). Tanah Lungguh, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat/pamong desa sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima.
- 2). Tanah Kas Desa, yaitu tanah yang dikelola oleh perangkat/pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa pada umumnya.
- 3). Tanah Pengarem-Arem, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat/pamong desa yang telah purnabakti atau memasuki masa pensiun

untuk digarap sebagai jaminan hari tua dan setelah meninggal dunia maka tanah tersebut dikembalikan pengelolaanya kepada pemerintah desa.

Kepala desa mempunyai hak dan kewajiban atas keluarganya. Kewajiban memelihara dan memberikan penghidupan yang layak menjadi dasar kepala desa dan perangkat desa untuk bekerja. Maka atas dasar tersebut, kepala desa dan perangkat desa bukan hanya sebagai pekerja sukarela yang bekerja untuk melayani masyarakat desa, tetapi ada kewajiban dan haknya untuk memenuhi kehidupan yang layak bagi keluarganya. Berangkat dari hal tersebut pemberian tanah bengkok hadir untuk memberikan solusi atas persoalan diatas sebagai kompensasi gaji atas kerja kepala desa dan perangkat desa. Pada zaman lampau, hal tersebut juga telah terjadi, namun dengan istilah yang lain yakni dengan istilah sawah carik dan sawah kelungguhan. Sawah carik dan sawah lungguhan juga diperuntukan sebagai kompensasi gaji yang diperoleh kepala adat dan perangkatnya.

Kepala persekutuan atau pembesar desa lain mempunyai hak atas tanah pertanian yang diberikan oleh persekutuan untuk memelihara keluarganya (tanah bengkok). Ia mempunyai hak atas penghasilan tanah itu. Ia mempunyai hak mengenyam hasil tanah itu karena jabatannya. Hal ini lazimnya disebut hak seorang pejabat atas sebidang tanah pemerintah kolonial dahulu menamakan hak ini "Ambtelijk profitrecht".

Keberadaan hak ulayat dan tentang penguasaannya telah tertuang dalam Pasal 3 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Hal tersebut sebagai wujud pengakuan terhadap penguasaan tanah ulayat, maka tidak dapat dipisahkan dari subjek dan objek yang harus diakui dan pihak yang mengakuinya. Pasal 3 UUPA menyatakan “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya. masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Didalam proses terjadinya hubungan sosiologis masyarakat, berawal dari tinggalnya masyarakat mendiami suatu tempat yang berbatasan, sehingga hal tersebut membuat suatu wilayah perkumpulan bagi mereka dan memanfaatkan tanah yang berada dalam wilayahnya secara bersama-sama dalam mengolah hak ulayat dan hak tertentu lainnya seperti digunakan sebagai pekuburan dan untuk memperoleh hasil bumi dari tanah yang berada dalam wilayah mereka sendiri yang dinikmati secara bersama-sama.

Jenis dari tanah bengkok beraneka ragam, dapat berupa tanah persawahan, tanah kering atau tanah tegalan maupun berupa tambak atau kolam ikan. Pengelolaan atau penguasaan atas tanah bengkok akan berakhir ketika Pejabat atau pamong yang menjabat telah selesai masa

tugasnya dan akan di serahkan kembali kepada desa yang kemudian akan di serahkan kembali kepada pemangku jabatan yang baru, dengan demikian tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Tanah tersebut merupakan tanah desa atau lazim disebut tanah hak ulayat. Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang menjabat sebagai pamong desa.
- b. Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu, selama yang bersangkutan menjadi sebagai pamong desa. Maksud pemberian tanah tersebut untuk menghidupi diri dan keluarganya.

2. Tanah Bengkok ditinjau dari Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Setelah Belanda menjajah bangsa Indonesia, Belanda mendatangkan peraturan hukum pertanahan yang berlaku di negaranya ke Indonesia, yang kemudian diberlakukan terhadap masyarakat Indonesia. Dengan demikian, keberadaan hukum agraria yang telah diakui dan ditaati oleh masyarakat adat tersebut. Oleh karena itu, dengan hadirnya pemerintahan Belanda, dengan sendirinya tanah-tanah yang terdapat di Indonesia mempunyai dua peraturan yakni peraturan adat tentang tanah yang tunduk dengan hukum adat dan peraturan Belanda tentang tanah yang tunduk dengan peraturan yang dibawa Belanda.

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Dengan disahkannya peraturan tersebut maka permasalahan pluralisme tentang pengaturan

pertanahan berakhir. Terjadinya penyatutan atau unifikasi terhadap dua hukum tanah yang sebelumnya berlaku di Indonesia yakni hukum tanah adat dan hukum tanah Belanda.

Atas perubahan tersebut dan lahirnya UUPA, maka terjadi perubahan yang mendasar tentang pengaturan tanah adat yang dikonversi menjadi hak pakai yang sebelumnya menjadi hak milik.

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat

Hak menguasai dari Negara tersebut memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hak tanah adat yang sebelumnya diatur dalam hukum adat mengalami konversi. Konversi tersebut adalah perubahan hak tanah adat menjadi hak pakai. Hal tersebut

tertuang dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA Pasal VI yang menyatakan “Hak-hak atas tanah yang member wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undangundang 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.”²⁶

Tanah bengkok yang masih terdapat di Indonesia di atur dalam Pasal 41 UUPA menerangkan mengenai hak pakai sebagai berikut :

- 1). Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang ini.

²⁶ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

- 2). Hak pakai dapat diberikan:
 - a). Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b). Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- 3). Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dalam hukum tanah yang telah diunifikasi terdapat empat hak atas tanah yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Hak pakai atas tanah berbeda dengan hak guna bangunan dan hak guna usaha atau hak milik. Maka untuk memudahkan pengenalannya hak pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yaitu :

- a. Hak pakai dengan sebutan nama hak milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak terkuat dan terpenuh inilah yang membedakan hak milik dengan hak-hak lainnya seperti yang telah diuraikan pada pembahsan sebelumnya.

b. Hak pakai dengan sebutan hak guna usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang memiliki spesifikasi. Spesifikasi Hak Guna Usaha ini terbatas daya berlakunya walaupun dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Dalam penjelasan UUPA telah diakui dengan sendirinya bahwa Hak Guna Usaha itu diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Jadi, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain.

c. Hak pakai dengan sebutan hak guna bangunan

Hak guna bangunan memberi kewenangan untuk membangun sesuatu di atasnya dengan jangka waktu berlakunya dibatasi. Hak Guna Bangunan hanya diberikan untuk hak mendirikan bangunan tempat tinggal sementara.

d. Hak pakai dengan sebutan nama hak pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa

atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak. Pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing- masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

a. Tata Cara Pemberian Hak Atas Secara individual atau Kolektif.

Pemberian hak secara individual merupakan pemberian hak atas sebidang tanah kepada seseorang atau sebuah badan hukum tertentu atau kepada beberapa orang atau badan hukum secara bersama sebagai penerima hak bersama yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak. Pemberian hak secara kolektif merupakan pemberian hak atas beberapa bidang tanah masing- masing kepada seseorang atau sebuah badan hukum atau kepada beberapa orang atau badan hukum sebagai penerima hak, yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

b. Syarat-Syarat Permohonan Hak Milik

- 1). Hak Milik dapat diberikan kepada :
 - a). Warga Negara Indonesia;
 - b). Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu: Bank Pemerintah dan Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.
- 2). Pemberian Hak Milik untuk badan hukum tersebut hanya dapat diberikan atas tanah-tanah tertentu yang benar-benar berkaitan langsung dengan tugas pokok dan fungsinya.
- 3). Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis. Permohonan tersebut memuat:

Keterangan mengenai pemohon:

- a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

- a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian);
- d. Rencana penggunaan tanah;
- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
- f. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon dan Keterangan lain yang dianggap perlu.

Jika pemohon merupakan perorangan Permohonan Hak Milik tersebut dilampiri dengan foto copy surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia dan jika badan hukum maka disertai foto copy akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain dilampiri dengan data pemohon juga dilampirkan data mengenai objek permohonan seperti, sertifikat, girik, surat kapling,

surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, PPAT,akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya sebagai data yuridis dan surat ukur, gambar situasi dan IMB (jika ada) sebagai data fisik.

D. Sewa Tanah Bengkulu Dalam Prespektif Islam

Di dalam hukum Islam, persoalan hal ini dinyatakan dengan sangat tegas. Bahwa setiap tindakan mengambil barang dengan cara terang-terangan tanpa izin pemilik yang sah, meskipun hanya untuk mengambil manfaat disebut dengan ghasab. Dan hukum atas perbuatan tersebut adalah haram. Larangan untuk tidak mengambil sesuatu barang dengan cara yang batil ditegaskan dalam al-Qur'an sebagai berikut :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا
مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui. (Q.S. al-Baqarah :188).

Asbabun nuzul ayat inipun berkenaan dengan sengketa tanah. Yaitu ketika Umru al-Qois bin ‘Abis dan ‘Abdan bin Asywa’ al-Hadirami yang bertengkar dalam soal tanah. Umru al-Qois bin ‘Abis berusaha mendapatkan tanah itu agar menjadi miliknya dengan bersumpah di depan hakim. Maka turunlah ayat tersebut sebagai peringatan kepada orang-orang yang merampas hak orang dengan jalan yang bathil.

Allah memerintahkan agar dalam mendapatkan segala sesuatu harus melalui jalan yang sah dan jujur. Sebagaimana dalam firmanNya :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ
الْأَرْضِ ۖ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا
فِيهِ ۗ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. Dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memincingkan mata terhadapnya. Dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji. (Q.S al-Baqarah : 267).

Dalam ayat lain ditegaskan, bahwa apa yang kita ambil harus berasal dari hal-hal yang baik-baik saja :

يَسْأَلُونَكَ مَاذَا أُحِلَّ لَهُمْ قُلْ أُحِلَّ لَكُمْ الطَّيِّبَاتُ وَمَا عَلَّمْتُمْ مِنَ الْجَوَارِحِ
 مُكَلَّبِينَ تُعَلِّمُونَهُنَّ مِمَّا عَلَّمَكُمُ اللَّهُ فَكُلُوا مِمَّا أَمْسَكَنَّ عَلَيْكُمْ وَادْكُرُوا
 اسْمَ اللَّهِ عَلَيْهِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ سَرِيعُ الْحِسَابِ

Artinya : Mereka menanyakan kepadamu: "Apakah yang dihalalkan bagi mereka?". Katakanlah: "Dihalalkan bagimu yang baik-baik dan (buruan yang ditangkap) oleh binatang buas yang telah kamu ajar dengan melatih nya untuk berburu; kamu mengajarnya menurut apa yang telah diajarkan Allah kepadamu. Maka makanlah dari apa yang ditangkapnya untukmu, dan sebutlah nama Allah atas binatang buas itu (waktu melepaskannya). Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah amat cepat hisab-Nya. (Q.S al-Maidah : 4).

Berdasarkan kandungan dan asbabun nuzul ayat-ayat di atas, jelas sekali bahwa Islam sangat menjunjung tinggi dan melindungi hak milik seseorang. Sehingga tindakan-tindakan yang melanggar hak kepemilikan seseorang dan mengancam eksistensi hak milik orang sangat dilarang. Dan itu termasuk perbuatan yang dzalim.

Sebagaimana hadist riwayat Aisyah : Barang siapa mengambil tanah dengan zalim, maka Allah akan mengalungkan kelak dalam bentuk tujuh lapis bumi (HR. Bukhari Muslim).

Secara khusus aturan mengenai menanam pada tanah hasil ghasab adalah sebagai berikut : Barang siapa menanam lahan tanah darat atau

persawahan hasil ghasab, sedangkan tanamannya belum dapat dipanen, maka tanaman adalah hak pemilik tanah dan perampas hanya menerima upah dari pemilik tanah, jika tanaman telah dapat dipanen, maka pemilik tanah tidak berhak apa-apa kecuali hanya ongkos sewa lahannya saja. Namun bila yang meng-ghasab telah menanam pohon pada tanah ghasab tersebut, maka ia harus mencabutnya.

Rasulullah bersabda : Siapa yang menanam di atas tanah suatu kaum tanpa izin mereka, maka ia tidak berhak memperoleh apapun kecuali ongkos pengolahan. (HR. Abu Daud).

Hadis ini menjelaskan secara tegas, bagaimana status tanaman yang ditanam pada lahan atau tanah ghasab. Sangat potensial menimbulkan sengketa di kemudian hari. Akhirnya justru kerugian akan diderita bagi pihak yang meng-ghasab tanah milik orang lain. Meskipun dalam kasus para penggarap eks bengkok tidak dirasakan secara langsung kerugian yang diderita dari apa yang mereka kerjakan saat ini. Namun dapat dibayangkan apabila tiba-tiba pemilik tanah tersebut meminta haknya, sedangkan tanaman penggarap belum saatnya untuk dipanen, tentu para penggarap tersebut tidak kuasa untuk menahan atau menolak untuk menyerahkan. Akibat terburuk adalah para penggarap akan menderita kerugian karena banyaknya biaya yang telah dikeluarkan untuk biaya tanam menjadi sia-sia.

Hukum Islam sebenarnya tidak kaku dalam memberikan justifikasi hukum atas suatu persoalan. Hukum Islam selalu memberikan kemudahan dan tidak menyulitkan bagi umatnya untuk berbuat sesuatu yang baik.

Kemaslahatan adalah tujuan utama diturunkannya syari'ah untuk umat manusia. Apalagi dalam urusan kemanusiaan (muamalah), pertimbangan kemaslahatan ini sangat dijunjung tinggi. Setiap permasalahan yang mengemuka di tengah masyarakat harus disikapi dari sudut pandang yang obyektif. Harus dicari akar pokok masalah mengapa sampai terjadi hal yang demikian. Sehingga kita akan lebih berhati-hati dalam menjustifikasi hukum atas sebuah persoalan. Karena persoalan kadang tidak selesai begitu saja hanya sebatas justifikasi hukum haram dan halal saja.

Apa yang dilakukan oleh para petani tersebut sebenarnya bisa menjadi legal dan sah menurut hukum, seandainya ada upaya-upaya yang mengarahkan kepada hal tersebut. Misalnya dengan melakukan langkahlangkah sebagaimana telah diuraikan di atas. Yaitu dengan melibatkan pihak Kelurahan Rowosari sebagai fasilitator untuk membantu mempertemukan kedua belah pihak untuk melakukan sewa-menyewa, meskipun sifatnya sementara.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Status Hukum Tanah Bengkulu Setelah Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia tahun 1945, pemerintahan swapraja dibanyak daerah menjadi hapus. Wilayah-wilayah bekas daerah swapraja itu kemudian menjadi daerah yang diperintah langsung oleh negara Republik Indonesia, dan kemudian menjadi wilayah administrasi biasa, misalnya menjadi Karesidenan. Tanah-tanah yang semula dikuasai oleh pemerintah swapraja dengan hak penguasaan yang bersifat publik, menjadi tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara, seperti tanah-tanah dalam daerah pemerintahan langsung. Sedangkan tanah-tanah yang dikuasai dengan hak yang bersifat Perdata, tetap dalam penguasaan bekas kepala swapraja, yang umumnya masih menggunakan sebutan lama sebagai kepala swapraja, Sunan, Sultan atau Raja sebagai kepala keluarga kerajaan. Tanah-tanah yang dikuasai secara pribadi tersebut, pada hakikatnya adalah merupakan tanah milik pribadi seperti tanah-tanah hak milik di daerah lain. Pada waktu Sunan, Sultan atau Raja wafat, maka tanah tersebut diwarisi oleh ahli warisnya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Swapraja berasal dari kata “*Swa*” yang berarti; “sendiri” dan “*Praja*” yang berarti; “Kabupaten-negeri”, Swapraja, berarti daerah yang berpemerintahan sendiri. Dengan demikian,

daerah Swapraja berarti daerah yang memiliki Pemerintahan sendiri. Sebutan swapraja tidak terdapat di dalam Undang-Undang Dasar 1945, dalam penjelasan Pasal 18 disebut; *Zelfbesturende Landschappen*. Baru di dalam Konstitusi Republik Indonesia Serikat dan Undang-Undang Dasar Sementara 1950 di jumpai sebutan swapraja, masing-masing dalam Bab II dan Bab IV. Di dalam II bagian III Konstitusi Republik Indonesia Serikat yang berjudul daerah Swapraja, dinyatakan dalam pasal 64 dan 65, bahwa; daerah-daerah Swapraja yang sudah ada, diakui. Mengatur kedudukan daerah-daerah swapraja masuk dalam tugas dan kekuasaan daerah-daerah bagian yang bersangkutan, dengan pengertian bahwa mengatur daerah itu dilakukan dengan kontrak, yang diadakan antara daerah-daerah bagian dengan daerah-daerah swapraja yang bersangkutan. Dalam Bab IV Undang-Undang Dasar Sementara 1950 yang berjudul; Pemerintah Daerah dan Pemerintah Swapraja, dinyatakan dalam pasal 32, bahwa kedudukan daerah-daerah swapraja diatur dengan Undang-Undang.

Hukum Tanah Swapraja adalah keseluruhan peraturan tentang pertanahan yang khusus berlaku di daerah swapraja seperti kesultanan Yogyakarta, Surakarta, Cirebon dan Deli. Hukum Tanah Swapraja ini didasarkan Hukum Tanah Adat yang diciptakan oleh pemerintah swapraja dan sebagian diciptakan oleh pemerintah hindia belanda. Misalnya stbl. 1915-474 yang intinya memberikan wewenang pada penguasa swapraja untuk memberikan tanahnya dengan hak-hak barat. Dalam konsederan Stbl. 1915-474 ditegaskan bahwa diatas tanah tanah yang terletak dalam wilayah hukum

swaraja dapat didirikan hak hak kebendaan yang diatur dalam BW, seperti hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal dsb. Dimungkinkan pula untuk meberi tanah tanah swapraja tersebut dengan hak hak barat,terbatas pada orang orang yang tunduk pada BW saja. Setelah UUPA berlaku, hukum tanah swaraja dihapuskan.²⁷

Kerajaan-kerajaan itu disebut Landschap atau Zelfbestuur, sedangkan Rajanya disebut Zelfbestuurder. Lansdchap itu merupakan bagian dari daerah Kerajaan Hindia Belanda, serta semua Zelfbestuurder harus mengakui Raja Belanda sebagai kekuasaan pemerintah tertinggi yang sah. Tanah-tanah, termasuk hutan dalam wilayah Swapraja, merupakan tanah-tanah Swapraja, yang kewenangan penguasaan dan pemberian haknya kepada pihak lain, ada pada Pemerintah Swapraja yang bersangkutan. Ada tanah-tanah yang dikuasai dengan hak yang bersifat Perdata oleh Kepala Swapraja secara pribadi atau dalam kedudukannya sebagai Kepala Keluarga Kerajaan, misalnya adalah; tanah untuk istana, tempat peristirahatan dan keperluan pribadi lainnya. Sisanya adalah tanah-tanah, termasuk hutan yang dikuasai dengan hak yang bersifat Publik oleh pemerintah swapraja. Tanah-tanah inilah yang oleh pemerintah swapraja diberikan kepada pihak lain dengan hak-hak yang dikenal di swapraja yang bersangkutan.

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan disahkannya peraturan tersebut maka permasalahan pluralisme tentang

²⁷ Aminuddin salle dkk, 2010, *hukum Agraria*, Jakarta, Grafika Utama, halaman 25.

pengaturan pertanahan berakhir. Terjadinya penyatuan atau unifikasi terhadap dua hukum tanah yang sebelumnya berlaku di Indonesia yakni hukum tanah adat dan hukum tanah Belanda.

Atas perubahan tersebut dan lahirnya UUPA, maka terjadi perubahan yang mendasar tentang pengaturan tanah adat yang dikonversi menjadi hak pakai yang sebelumnya menjadi hak milik.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, hak tanah adat yang sebelumnya diatur dalam hukum adat mengalami konversi. Konversi tersebut adalah perubahan hak tanah adat menjadi hak pakai. Hal tersebut tertuang dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA Pasal VI yang menyatakan:

“Hak-hak atas tanah yang member wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undangundang 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”.

Hak Uayat diakui oleh UUPA, tetapi pengakuan itu disertai 2 syarat yaitu mengenai eksistensi dan mengenai pelaksanaannya, Hak Ulayat diakui

sepanjang menurut kenyataannya masih ada. Didaerah-daerah dimana hak itu tidak ada lagi,tidak akan dihidupkan kembali. Di daerah-daerah tidak ada lagi, tidak lagi dihidupkan kembali. Didaerah daerah dimana tidak pernah ada Hak Ulayat , tidak akan dilahirkan Hak Ulayat baru. Pelasanaan hak ulayat harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan peraturan lain yang lebih tinggi.²⁸

Ketentuan dalam Pasal 3 UUPA berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat dalam Hukum Tanah Nasional, yang sebagaimana dinyatakan dalam uraian di atas merupakan hak penguasaan tertinggi dalam lingkungan masyarakat hukum adat tertentu atas tanah yang merupakan kepunyaan tanah bersama para warga. Tanah ini sekaligus merupakan wilayah daerah kekuasaan masyarakat hukum yang bersangkutan. Pengakuan tersebut disertai 2 syarat yaitu mengenai eksistensi dan pelaksanaannya.

Hak purba persekutuan hukum diakui dengan tergas di dalam UUPA (UU No 5/1960, LN 1960/104). Dalam pasal 3 dinyatakan :sanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan keptnitngan nasional dan Negara berdasarkan atas persatuan

²⁸ Boedi Harsono, 2005, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Intan Sejati Klaten, halaman 190.

bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan Peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁹

Tentang pelaksanaan hak ulayata itu dijelaskan dalam pasal 5 UUPA sebagai berikut : Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan hukum agama.³⁰

Jika pemerintah misalnya hendak melaksanakan pembukaan hutan secara besar-besaran dan teratur dalam rangka proyek-proyek besar untuk penambahan bahan makanan dan transmigrasi, maka hak ulayat dari suatu masyarakat Hukum Adat tidak boleh dijadikan pengalang. Jika hak ulayat dari masyarakat hukum itu dapat menghambat dan mengalangi sesuatu, maka kepentingan umum akan dikalahkan oleh kepentingan masyarakat-masyarakat hukum yang bersangkutan. Ini tidak dapat dibenarkan, dengan kata lain kepentingan suatu masyarakat hukum harus tunduk kepada kepentingan nasional dan bernegara.

Di dalam Memori Penjelasan ditegaskan ;§tidaklah dapat dibenarkan, jika di dalam alam bernegara dewasa ini suatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-

5. ²⁹ 23 Imam Sudiayat, 1981, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Yogyakarta, Liberty, halaman

³⁰ *Ibid*

akan ia terlepas dari hubungan dengan masyarakat hukum dan daerah daerah lainnya di dalam lingkungan Negara sebagai kesatuan.³¹

Jika dipertahankan sikap demikian, maka ini terang bertentangan dengan asas pokok yang tercantum dalam Pasal 2 UUPA yang berbunyi “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33/3 UUD dan hal-hal termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Tetapi penguasaan ini memang harus digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur”.

Mengenai kewajiban mendengar pendapat masyarakat hukum adat yang bersangkutan, terdapat pengaturannya antara lain dalam Pasal 1 dan 9 KEPPRES Nmor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilakukan melalui musyawarah. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar, dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hakatas tanah dan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan, mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.³²

³¹ *Ibid*

³² *Ibid*, halaman 6.

Dalam data yang dikumpulkan penulis, penulis mengemukakan bahwa keberadaan atau eksistensi tanah bengkok di Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak memang betul adanya. Masyarakat Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak masih memegang teguh keberadaan tanah adat tersebut. Dalam data hasil wawancara kepada 20 Kepala Keluarga yang berada di Desa Bulusari Kecamatan Sayung menyatakan bahwa tanah bengkok di desa tersebut memang masih eksis dan menerangkan bahwa tanah bengkok Di Desa Bulusari dikelola oleh perangkat desa sebagai bentuk kompensasi gaji atas jabatannya sebagai pamong desa. Sehingga unsur utama dalam syarat diakuinya tanah hak ulayat terpenuhi dalam tanah Bengkok Di Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Jateng.

Unsur kedua dalam syarat tersebut di atas adalah tentang pelaksanaannya tanah tersebut. Seperti hal yang diuraikan diatas bahwa kegunaan tanah bengkok Di Desa Bulusari diperuntukan untuk gaji para pamong desa. Hal tersebut sesuai dan selaras dengan ketentuan hukum adat jawa yang menetapkan bahwa tanah bengkok merupakan tanah jabatan yang padanya hanya melekat hak pakai.

Berdasarkan dari uraian yang telah diuraikan di atas bahwa tanah-tanah bekas kerajaan swapraja yang bersifat publik atau tanah yang merupakan kepemilikan bersama yang melekat hak ulayat di atasnya akan di kuasai oleh Negara demi kemakmuran rakyat dan kepentingan nasional. Tanah bengkok merupakan tanah adat atau tanah desa yang melekat hak ulayat di atasnya. Sifat dari tanah bengkok adalah tanah milik warga desa

secara bersama-sama untuk dikelola oleh kepala adat atau kepala desa sebagai kompensasi atas jabatan yang diemban untuk mengurus perangkat desa dan mengatur kesinambungan pembangunan dan berjalannya kehidupan pemerintahan desa.

B. Pengelolaan Tanah Bengkok di Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Jawa Tengah

Dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 11 tahun 2003 tentang Perubahan Desa Menjadi Kelurahan, maka berimplikasi terhadap seluruh kekayaan dan sumber-sumber pendapatan yang sebelumnya merupakan milik Pemerintah Desa berubah menjadi aset daerah, terutama dalam hal ini adalah Pemerintah Kabupaten Demak. Salah satu hasil pengelolaan kekayaan dan sumber-sumber pendapatan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah yaitu eks tanah bengkok dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Demak melalui APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah), yang diatur pada Pasal 4 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 11 tahun 2003. Melalui Anggaran pendapatan dan belanja daerah hasil lelang sewa eks tanah bengkok tersebut dikelola oleh Pemerintah Kabupaten Demak dan hasil lelang sewa eks tanah bengkok akan dikembalikan kepada kelurahannya masing-masing sebagai pendapatan Kelurahan. Hal di atas dibenarkan dari hasil wawancara dengan Kepala Subbagian Pemerintah Umum Pemerintahan Kabupaten Demak berdasarkan pada Pasal 16 Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006

tentang Tata cara Pengelolaan Eks Tanah Bengkok Aset Pemerintah Kabupaten Demak, menyatakan bahwa:³³

1. 15% dari 100% hasil sewa garapan digunakan untuk operasional kegiatan panitia sewa garapan.
2. 85% dari 100% hasil sewa garapan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Dari 85% hasil sewa garapan tersebut di atas dibagi lagi, yaitu:
 - a. 60% dari 85% dikembalikan kepada kelurahan pemekaran yang bersangkutan dan dimasukkan pada APBK (Anggaran Pendapatan dan Belanja Kelurahan).
 - b. 40% dari 85% diatur penggunaannya oleh pemerintah daerah sebagai bantuan keseimbangan antar kelurahan.

Sedangkan untuk para petani sewa garapan di tujuh Kelurahan Kabupaten Demak memperoleh pendapatan dari hasil panen pengolahan eks tanah bengkok. Pengelolaan eks tanah bengkok di Kabupaten Demak yang sebelumnya diatur dalam Keputusan Bupati Kabupaten Demak Nomor 20 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengelolaan Garapan Eks Tanah Bengkok Kabupaten Demak telah dicabut kemudian diganti dengan Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 tentang Tata cara Pengelolaan Eks Tanah Bengkok Aset Pemerintah Kabupaten Demak, pada Pasal 1 angka 7 yang menyebutkan bahwa

³³ Wawancara, Subbagian Pemerintah Umum Pemerintah Kabupaten Demak, tanggal 9 Januari 2017

Pengelolaan eks tanah bengkok dilaksanakan dengan cara sewa, melalui metode lelang dan/atau cara lain, sesuai dengan kondisi setempat”. Sehingga cara sewa dengan metode lelang inilah yang dipakai Pemerintah Kabupaten Demak untuk mengelola eks tanah bengkok yang disesuaikan dengan kondisi tanah eks tanah bengkok dimasing-masing Kelurahan Pemekaran. Hasil wawancara mendalam dengan Kepala Subbagian Pertanahan dan Perumahan Pemerintah Kabupaten Demak, menyatakan bahwa “Pengelolaan eks tanah bengkok dilakukan melalui cara sewa dengan metode lelang, yang disesuaikan dengan kondisi tanah eks tanah bengkok masing-masing Kelurahan”.

Dalam melakukan pengelolaan eks tanah bengkok Pemerintah Kabupaten Demak mengecualikan dari pengelolaan barang-barang pemerintah dan barang-barang daerah, hal tersebut diatur dalam Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 pada Pasal 2, yaitu : “Pengelolaan eks tanah bengkok dikecualikan dari pengelolaan barang pemerintah dan barang daerah”. Sehingga Pemerintah Kabupaten Demak memisah-misahkan aset daerah eks tanah bengkok dengan aset-aset daerah Kabupaten Demak yang lain untuk peningkatan PAD (Pendapatan Asli Daerah) dan kesejahteraan masyarakat Demak.

Pengelolaan eks tanah bengkok diatur dalam Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 pada Pasal 1 angka 8, dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. Sewa garapan yaitu merupakan proses pengelolaan eks tanah bengkok yang dilakukan oleh panitia melalui penentuan pemenang lelang yang memberikan penawaran tertinggi;
2. Sewa eks tanah bengkok yaitu merupakan proses pengelolaan eks tanah bengkok yang dilakukan oleh panitia kepada pihak ketiga melalui mekanisme yang ditentukan BupatiKabupaten.

Obyek pengelolaan dalam Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 pada Pasal 3 menyebutkan bahwa “Obyek pengelolaan adalah eks tanah bengkok milik dan dikuasai oleh Pemerintah Kabupaten Demak yang berada dalam wilayah maupun di luar wilayah Kabupaten Demak”. Sedangkan subyek pengelolaan eks tanah bengkok berdasar Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 pada Pasal 4 menyatakan bahwa “Subyek pengelolaan adalah orang atau sekelompok orang, badan hukum atau badan usaha yang telah memperoleh hak untuk mengelola eks tanah bengkok”.

Jangka waktu sewa garapan terhadap eks tanah bengkok di Kabupaten Demak yaitu paling lama satu tahun, yang tidak terputus-putus untuk kegiatan pertanian, hal tersebut diatur dalam Pasal 5 ayat (1). Sedangkan untuk sewa eks tanah bengkok di Kabupaten Demak jangka waktunya paling lama 20 tahun dan setiap lima tahun sekali diadakan peninjauan kembali atas nilai sewa tersebut, diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006.

Setelah jangka waktu dari sewa garapan dan sewa eks tanah bengkok berakhir maka tanah-tanah yang menjadi obyek pengelolaan harus diserahkan kembali kepada Pemerintah Kabupaten Demak dengan tanpa syarat apapun yang telah diatur pada Pasal 5 ayat (3) Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006.

Mengenai sifat dan prosedur administrasi pengelolaan eks tanah bengkok diatur pada Pasal 6 Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 tersebut yaitu:

- a. Pengelolaan bersifat umum dan langsung;
- b. Umum artinya setiap orang yang memenuhi ketentuan Pasal 4 berhak untuk menyewa eks tanah bengkok;
- c. Langsung artinya sebagai penyewa harus mengikuti proses administrasi pengelolaan sendiri tanpa melalui perantara.

Dalam menjalankan setiap pekerjaannya Panitia Sewa Garapan dan Panitia Sewa Eks Tanah Bengkok mempunyai tugas yang diatur dalam Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 pada Pasal 10 ayat (1), yaitu:

1. Mengadakan inventarisasi data dan mengadakan penaksiran nilai produktivitas atas eks tanah bengkok yang akan menjadi obyek pengelolaan, baik yang berada di dalam maupun di luar wilayah Kabupaten Demak.
2. Melakukan kegiatan lelang garapan atau sewa kepada pihak ketiga.

3. Melakukan tertib administrasi pelaksanaan kegiatan lelang garapan atau sewa menyewa atas eks tanah bengkok.
4. Membuat berita acara perjanjian sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok.
5. Panitia sewa garapan atau panitia sewa eks tanah bengkok menyetorkan semua hasil pengelolaan atau hasil sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok ke Kas Daerah Kabupaten Demak.
6. Melaporkan hasilnya dan bertanggungjawab kepada Bupati Kabupaten Demak.

Pasal 10 ayat (2) Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 juga mengatur mengenai tugas tim Pengawas Sewa Garapan Eks Tanah Bengkok yaitu :

- a. Memberikan pembinaan, bimbingan dan pengarahan serta pengawasan kepada panitia dalam menginventarisir data maupun nilai produktivitas eks tanah bengkok yang akan disewakan kepada pihak ketiga.
- b. Memonitor hasil pelaksanaan tugas panitia sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok.
- c. Mengambil keputusan dalam memecahkan permasalahan yang terjadi di lapangan selama pelaksanaan kegiatan panitia sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok.

Pemanfaatan atas obyek pengelolaan eks tanah bengkok di Kabupaten Demak diatur dalam Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 pada Pasal 11 yaitu berupa:

1. Obyek sewa garapan eks tanah bengkok adalah tanah-tanah yang produktif, yang pemanfaatannya untuk pertanian.
2. Obyek sewa eks tanah bengkok adalah tanah-tanah eks bengkok yang tidak produktif untuk usaha non pertanian.

Untuk tata cara pengelolaan atas eks tanah bengkok berdasar Pasal 12 Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006, berupa :

1. Adanya pengumuman lelang garapan yang ditempel pada papan pengumuman kelurahan yang bersangkutan, dilaksanakan dalam waktu 10 hari sebelum pelaksanaan lelang.
2. Sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok dilaksanakan oleh panitia sewa garapan atau panitia sewa menyewa setiap masa sewa garapan telah berakhir.
3. Penawaran besarnya harga lelang dilakukan secara terbuka.
4. Peserta lelang yang menawar dengan harga tertinggi dinyatakan sebagai pemenang.
5. Selambat-lambatnya enam hari kerja setelah dinyatakan sepakat, penyewa wajib menyetorkan uang panjar sebagai tanda bukti sebesar 50% kepada panitia sewa eks tanah bengkok.
6. Apabila dalam waktu tiga bulan tidak dapat melunasi, maka hasil lelang dinyatakan batal demi hukum dan uang muka sebesar 50% menjadi milik pemerintah daerah.
7. Jika terjadi pembatalan lalang maka panitia sewa eks tanah bengkok berhak mengadakan lelang baru kembali.

Menurut nara sumber umumnya dalam hal memperoleh hak sewa eks tanah bengkok maka para calon penyewa eks tanah bengkok harus mengajukan proposal yang ditujukan kepada BupatiKabupaten dan pelaksanaannya dilakukan oleh panitia sewa eks tanah bengkok Tingkat Kabupaten Demak. Apabila dikemudian hari ternyata diketahui bahwa pemenang lelang atau penyewa tidak memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Bupati, maka hak sebagai pemenang lelang batal demi hukum dan tidak berhak menuntut ganti rugi terhadap semua biaya yang telah dikeluarkan, hal itu diatur pada Pasal 14 ayat (1) Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006.

Pemenang lelang atau sewa garapan eks tanah bengkok tidak dibenarkan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan lain selain untuk tanah pertanian yang telah diatur pada Pasal 14 ayat (2) Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006. Sedang bagi pemenang lelang atau penyewa yang telah mempunyai hak tidak bisa melakukan pelimpahan kepada pihak lain (Pasal 14 ayat (3) Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006), untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas obyek pelelangan dibebankan kepada pihak pemenang lelang atau penyewa diatur dalam Pasal 14 ayat (4) Peraturan BupatiKabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006.

Panitia sewa garapan atau panitia sewa eks tanah bengkok diwajibkan membuat berita acara perjanjian sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok dan melakukan penyeteran atas hasilnya ke Kas Daerah Kabupaten Demak

yang ketentuannya telah diatur pada Pasal 14 ayat (5) Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006. Hasil dari pengelolaan eks tanah bengkok kemudian dimasukkan dalam APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) (Pasal 15 ayat (1)). Sedangkan sifat dari hasil pengelolaan tersebut merupakan titipan dan penggunaannya diperuntukan bagi kepentingan pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan ditingkat kelurahan dengan pertimbangan Camat selaku Pengguna Anggaran yang diatur pada Pasal 15 ayat (2). Untuk proses pelaksanaannya dimasukkan dalam APBK (Anggaran Pendapatan dan Belanja Kelurahan) yang juga diatur pada Pasal 15 ayat (3).

Untuk penggunaan hasil sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok telah diatur pada Pasal 16 Peraturan Bupati Kabupaten Demak Nomor 10 Tahun 2006 yaitu :

1. 15% dari 100% hasil sewa garapan dipergunakan untuk operasional kegiatan panitia sewa garapan.
2. 85% dari 100% hasil sewa garapan dipergunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan. Dari 85% hasil sewa garapan di atas dibagi lagi, yaitu:
 - a. 60% dari 85% hasil sewa garapan dikembalikan kepada kelurahan yang bersangkutan dan dimasukkan pada APBK (Anggaran Pendapatan dan Belanja Kelurahan);
 - b. 40% dari 85% hasil sewa garapan diatur penggunaannya oleh Pemerintah Daerah sebagai bantuan keseimbangan antar kelurahan.

Sedangkan untuk para petani sewa garapan di tujuh Kelurahan Pemekaran Kabupaten Demak memperoleh pendapatan dari hasil panen pengolahan eks tanah bengkok. Sehingga penggunaan hasil sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok sebagaimana di atas, digunakan untuk biaya operasional kegiatan panitia sewa garapan dan pembiayaan pembangunan kelurahan secara berimbang, sedang 60% dari 85% hasil sewa garapan atau sewa eks tanah bengkok dikembalikan kepada Pemerintah Kelurahan dan hal tersebut merupakan tindak lanjut dari Surat Gubernur Tingkat I Jawa Tengah Nomor: 143/005719 Tanggal 21 Februari 1992 Perihal Petunjuk Pelaksanaan Mutasi Tanah Bondo Desa dan Tanah Eks Bondo Desa Yang Desanya Menjadi Kelurahan pada angka 3 huruf a, yaitu:

Berkenaan dengan hal tersebut di atas, maka terhadap kekayaan Kelurahan diberikan petunjuk penggunaannya sebagai berikut:

Hasil tanah kekayaan Kelurahan (hasil panen, sewa atau lelang);

1. 60% dikembalikan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Kelurahan bersangkutan yang dimasukkan pada APBK (Anggaran Pendapatan dan Belanja Kelurahan);
2. 40% diatur penggunaannya oleh Kabupaten/Kota madya Daerah Tingkat II sebagai Bantuan Keseimbangan Antara Desa/Kelurahan.

Sehingga penggarapnya yaitu masyarakat tani garapan tidak mendapat bagian dari hasil lelang sewa garapan eks tanah bengkok, namun mendapat dari hasil pengolahan eks tanah bengkok setelah masa panen.

C. Akibat hukum dari peralihan (jual-beli) hak atas tanah bengkok di Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Jateng.

Jual beli yang terjadi menurut UUPA yang memerlukan akta otentik (akta jual beli) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai Pasal 37 ayat 1 PP.24/1997). PPAT merupakan pejabat yang eksis sejak berlakunya PP.Nomor 10/1961 dan selanjutnya lebih dikembangkan lagi pengaturannya dalam PP. Nomor 24/1997 yang memerintahkan pembentukan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (PP.37/1998) tentang Peraturan Jabatan PPAT dengan Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 (PMNA/KBPN.4/1999) sebagai peraturan pelaksanaannya, yang sekarang berlaku. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP. 24/1997) tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan, menghendaki agar jual beli hak atas tanah dibuat dengan akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain untuk menjamin kepastian hukum juga perlindungan hukum dengan memberikan surat-surat bukti yang kuat. Selanjutnya dalam Pasal 3 PP. 24/1997 lebih jelas atau diperluas lagi tujuan pendaftaran tersebut yaitu:³⁴

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak

³⁴ Banyara Sangadji, Amunuddin Salle dan Abrar Saleng. *Tesis Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria di Kecamatan Siriamau Kabupaten Ambon*. Pascasarjana Unhas

lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Didalam hak atas tanah dalam hukum adat menjelaskan tentang hak persekutuan atas tanah dan hak perseorangan atas tanah. Hak persekutuan atas tanah yaitu kewenangan persekutuan hukum adat atas setiap jengkal tanah yang ada dalam wilayah persekutuan seperti pemanfaatan bidang tanah tertentu untuk keperluan persekutuan (kantor lembaga adat, tempat ibadah, jalan, saluran irigasi, dll), mengatur pencadangan dan pemanfaatan semua bidang tanah dalam wilayah persekutuan, mengizinkan warga persekutuan membuka/ mengolah /memanfaatkan bidang tanah tertentu, sehingga warga itu memperoleh hak perorangan serta mengurus dan mengatur peralihan bidang tanah dalam wilayah persekutuan, baik antar warga persekutuan, maupun dengan pihak luar.

Hak perseorangan atas tanah adalah kewenangan dari anggota persekutuan atas bidang tanah tertentu dari wilayah persekutuan seperti Memungut hasil dalam wilayah persekutuannya (menggambil kayu, rotan, damar, gaharu, ikan, binatang liar), membuka dan mengusahakan terus menerus bidang tanah tertentu dalam wilayah persekutuan, misalnya :

pemukiman, sawah, tambak, toko, dsb dan melakukan transaksi tanah dan transaksi yang berhubungan dengan tanah dengan berbagai pihak dengan izin persekutuan.

ketentuan pasal 1458 KUHPerdara sebagai berikut :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, sgera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Jual beli yang dimaksud adalah jual beli dengan objek sebidang tanah ulayat dengan hak atas tanah ulayat tersebut harus dapat dibuktikan, sebagaimana menurut Keputusan No.5 Tahun 1999 Menteri Negara Pertanian/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pasal 1 ayat (2), sebagai berikut:

“tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu”.

Adapun yurisprudensi mengenai jual beli menurut hukum adat adalah sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 27 Mei 1975 Nomor : 952/K/Sip/1974, yang menyatakan sebagai berikut:

“Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara dan Hukum Adat, jual beli menurut hukum adat secara riil, dan tunai serta diketahui Kepala Desa”

2. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 30 Juni 1989 Nomor : 3339/Pdt/Sip/1987, yang menyatakan sebagai berikut:

“sahnya jual beli menurut hukum adat haruslah dipenuhi dua syarat yaitu tunai dan terang.”

Maka untuk sahnya suatu jual beli atas sebidang tanah dan atau bangunan harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. RIII (Konkret) : dalam hal perbuatan jual beli maka hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian harus nyata-nyata sudah ada sehingga pada saat itu juga sudah dapat diserahkan kepemilikannya kepada pembeli;
- b. TUNAI : dalam hal terjadi perbuatan jual beli maka penyerahan barang yang dijual dan penyerahan uang pembelian harus dilakukan pada saat yang sama, sehingga prestasi dan kontra prestasi antara penjual dan pembeli dilakukan secara bersamaan;
- c. TERANG : pelaksanaan jual beli itu harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang.

Masih banyaknya tanah-tanah adat yang masih hidup di Indonesia menjadikan tanah adat sangat riskan akan berbagai macam masalah yang akan muncul. Tanah adat yang di kuasai oleh pihak adat selama terus menerus dan berlangsung lama dapat menjadikan tanah adat yang dikuasai tersebut dapat menimbulkan sengketa. Di pulau jawa eksistensi tanah adat atau tanah bengkok masih berlaku dan diakui oleh masyarakat hingga saat ini. Hal ini disebabkan karena masyarakat masih menjunjung tinggi norma-norma adat

dan merasa bahwa tanah bengkok merupakan hal yang prinsip yang sudah melekat dalam masyarakat desa. Sehingga kalau ada pihak ada yang mengusik eksistensi tanah bengkok, masyarakat terutama para aparat desa sebagai pihak yang bersentuhan langsung dengan adanya tanah bengkok tersebut akan sesegera menjaga dari hal-hal yang dianggap dapat mengusik keberadaan tanah bengkok tersebut. Hal ini dikarenakan bahwa tanah bengkok merupakan salah satu aset desa yang harus dijaga demi kemakmuran dan perkembangan desa.

Dalam riwayat status tanah bengkok Desa Bulusari Sebelum diadakan pembangunan gedung serbaguna, tanah bengkok tersebut berbentuk sebagian sawah, tanah kering dan rawa. Pada samping barat sebagian ada yang berbentuk rawa, pada bagian tengah tanah bengkok berbentuk sawah dan tanah kering berada di samping belakang tanah bengkok tersebut. Dalam wawancara yang penulis lakukan memberikan data yang sesuai dengan keterangan yang diperoleh dari hasil wawancara dari Kepala Desa Bulusari yakni tentang kondisi atau wujud tanah bengkok sebelum didirikan bangunan kios/ruko adalah beraneka ragam. Dari tanah bengkok bagian samping depan sebagian berupa tanah rawa dan tanah kering, walaupun ada sebagian tanah kering tetap harus dilakukan penimbunan sekitar 1-2 meter jika ingin meratakan sesuai keadaan kondisi tanah kering yang dibangun gedung serbaguna sebelum didirikan bangunan.

Tanah bengkok tersebut sekarang telah dikuasai oleh warga yang dijadikan tempat usaha dan tempat tinggal bagi mereka. Hal tersebut terjadi

karena telah terjadi pemindahan menjadi hak menempati dan mendirikan usaha yang diberikan Kepala Desa kepada masyarakat yang membeli hak menempati (ijin menempati) dan mendirikan usaha atas tanah bengkok desa tersebut. Awal perpindahan hak tersebut berawal karena adanya program pembangunan dari Pemerintah Kabupaten Demak untuk memenuhi kebutuhan sarana dan prasarana di wilayah Kabupaten Demak. Dipilihnya wilayah Bulusari dikarenakan dengan pertimbangan bahwa Desa Bulusari berada dalam jalur yang sangat strategis dan Desa Bulusari berada tidak jauh dari Ibu Kabupaten Kabupaten Demak sehingga mudah, efisien dan strategis untuk di jangkau dari berbagai sudut wilayah Kabupaten Demak.

Anggaran yang digunakan dalam pembangunan Gedung serbaguna Bulusari menggunakan anggaran dari Pemerintah Kabupaten Demak, akan tetapi dalam pengadaan tanah tidak ada dalam rencana anggaran pembangunan gedung serbaguna, maka dalam pembangunan gedung serbaguna tersebut menggunakan tanah aset daerah dalam hal ini menggunakan tanah bengkok sebagai salah satu aset dari daerah. Sehingga daerah yang ditentukan untuk pembangunan gedung serbaguna akan menanggung media tanah tersebut dari tanah kas desa. Tanah bengkok seluas kurang-lebih 150.000 m² sebelum digunakan untuk pembangunan gedung serbaguna berupa sebagian besar tanah kering, sawah dan tanah rawa dalam bagian tepi depan tanah bengkok tersebut.

Dalam rangka mewujudkan program pembangunan tersebut, Pemerintah Desa Bulusari menggelar musyawarah desa yang dihadiri oleh

pihak dari Dinas Tata Ruang Pemerintah Kabupaten Demak, perangkat desa, tokoh masyarakat dan masyarakat Desa Bulusari. Dalam musyawarah yang terjadi pada tahun 1990 tersebut mendapat beberapa kesepakatan dan persetujuan yang menghadiri dalam musyawarah desa tersebut yaitu:

- a. Tanah yang digunakan untuk pembangunan Gedung serbaguna Kabupaten Demak adalah tanah bengkok Desa Bulusari Kecamatan Sayung yang berada di Bulusari.
- b. Tanah dari sisa pembangunan gedung serbaguna akan dipergunakan untuk pembangunan kios dan ruko sebagai sarana pendorong operasional gedung serbaguna.
- c. Dengan pertimbangan terbatasnya anggaran dari pembangunan gedung serbaguna tersebut, sehingga pembangunan ruko akan ditanggung atas swadaya masyarakat.
- d. Sisa tanah yang akan digunakan sebagai kios/ruko tersebut akan dikuasai oleh warga yang berminat dengan memberikan kompensasi kepada desa sebesar @Rp. 750.000,-per kapling untuk bagian depan atau muka dari gedung serbaguna, @ Rp 600.000,- perkapling untuk bagian tengah gedung serbaguna dan @ Rp. 500.000,- untuk bagian belakang gedung serbaguna per kapling.

Hasil dari penjualan tersebut digunakan desa untuk membeli tanah yang lain yang berada dalam wilayah Desa Bulusari sebagai pengganti tanah bengkok yang digunakan untuk pembangunan gedung serbaguna. Tanah pengganti tersebut tidak jauh dari lokasi gedung serbaguna.

Tanah bengkok Gedung serbaguna Bulusari didiami oleh masyarakat sebanyak 31 Kepala Keluarga. Luasan tanah tiap-tiap kios beraneka ragam. Kebanyakan dari kios berukuran . Kapling dan 1 kapling, hanya ada beberapa yang menggunakan kios dengan tanah seluas 2-3 kapling.

Tanah bengkok tersebut telah didirikan kios/ruko dengan kebanyakan mendirikan bangunan permanen. Kebanyakan kondisi bangunan cukup baik dan berlantai satu , hanya ada sekitar 5 rumah yang berlantai dua. Warga yang menduduki tanah bengkok tersebut mayoritas merupakan penduduk lama dan merupakan penduduk asli Desa Bulusari.

Warga yang menempati dan mendiami tanah bengkok Desa Bulusari tidak ada yang memegang atau berdasarkan atas surat hak milik (SHM). Para warga hanya memegang hasil pembayaran (kwitansi pembayaran), surat ijin menempati dan surat keterangan atas bangunan yang didirikan. Surat keterangan tersebut dibuat oleh perangkat desa yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Bulusari dan bukan sertifikat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan warga, sekitar tahun 2016 telah dilaksanakan musyawarah dari aparat desa dengan para warga, dalam agenda pembahasannya membahas tentang retribusi pengelolaan usaha atas tanah bengkok untuk menambah pemasukan kas desa, tetapi hal tersebut tidak mendapat kesepakatan dengan warga. Warga beralasan bahwa warga telah membeli dan membayar hak pengelolaan tanah bengkok tersebut, jadi tidak benar jika akan ditarik lagi pembayaran hak pengelolaan dengan mengatasnamakan pembayaran atas hak pengelolaan tanah bengkok. Namun

sekarang sesuai fakta yang diperoleh penulis, tetap ada retribusi untuk dengan dasar retribusi usaha dalam gedung serbaguna dan hal tersebut diterima oleh seluruh warga yang membuka usaha. Warga beralasan bahwa warga menerima karena dengan pertimbangan hal tersebut wajar dan memang patut. Warga mengambil pertimbangan dengan melihat bahwa pedangan kaki lima atau angkringan (warung pinggiran jalan) saja ditarik retribusi.

Pada tahun 2016 pembayaran yang telah dilakukan warga atas hak menempati dan mendirikan usaha di atas tanah bengkok. Pembayaran tersebut dilakukan antara Desa Bulusari yang diwakili oleh Kepala Desa Bulusari dengan warga. Bukti kwitansi yang bertandatangan basah dan stempel basah dijadikan bukti dan dasar oleh warga untuk mendiami tanah bengkok tersebut sampai sekarang. Dahulu sempat dicanangkan dan diusahakan akan dilakukan penyertifikatan tanah bengkok tersebut dengan cara komulatif oleh pihak desa yang dimotori oleh para tokoh desa dan bayan (Kepala Dusun) setempat, namun hal tersebut tidak berjalan dan tidak terwujud. Hal tersebut dikarena kurangnya respon positif dari warga. Warga merasa cukup tenang walaupun hanya memegang ijin menempati yang bisa saja suatu saat dapat digusur oleh Pemerintah setempat. Warga beranggapan bahwa tidaklah mungkin akan dilakukan hal pengusuran dan warga percaya bahwa pihak desa tidak akan berani menggusur mereka, walaupun pejabat Desa Bulusari berganti-ganti.

Jika ditinjau dari unsur utama jual beli tentang tanah adat yang mengharuskan adanya dua unsur utama yakni terang dan tunai, hal tersebut

sudahlah masuk dalam kriteria keharusan sah nya jual beli berdasarkan hukum adat. Tetapi dalam isi kwitansi yang berstempel basah kantor balai desa yang ditandatangani oleh Kepala Desa tanpa menerangkan bahwa ada dua saksi dalam kwitansi tersebut. Namun begitu, hal tersebut tidak mengurangi keabsahan dari terjadinya jual beli tanah bengkok tersebut. Saksi tidaklah harus tercantum dalam surat yang bersangkutan. Saksi asalkan mengetahui, menyaksikan suatu peristiwa sudah dapat dijadikan bukti atas kesaksiannya. Walaupun suatu sengketa keperdataan atau khususnya yang bersangkutan dengan tanah menggunakan pembuktian formil hal tersebut tidak mengurangi keabsahan jual beli hak menempati (ijin menempati) dan mendirikan usaha yang dilakukan oleh Kepala Desa kepada warga Desa Bulusari.

Akibat hukum ialah segala akibat.konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum inilah yang selanjutnya merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban lebih lanjut bagi subjek-subjek hukum yang bersangkutan.³⁵

Dalam data yang penulis kumpulkan dan analisa bahwa perjanjian jual beli tersebut hanyalah perjanjian jual beli hak menempati (ijin) dan mendirikan usaha dari perangkat desa kepada warga yang membeli tersebut. Akibat dari jual beli tersebut maka sudah jelas bahwa jual beli tersebut tidak

³⁵ <http://www.pendekarhukum.com/ilmu-hukum/26-pengertian-subjek-hukum-objek-hukum-dan-akibat-hukum.html> diakses pada tanggal 15 Maret 2017.

berdampak beralihnya hak kepemilikan kepada pihak pembeli tanah bengkok tersebut dan hak yang melekat pada pembeli tanah bengkok tersebut Hak Guna Bangunan.

Hal tersebut sesuai pernyataan dari warga bahwasannya telah dilakukan oleh salah seorang warga menanyakan hal tersebut kepada kantor BPN setempat dan alasan BPN tidak bisa menerbitkan surat hak milik dikarenakan dasar dari surat tersebut belum dapat digunakan sebagai dasar penerbitan surat hak kepemilikan atas tanah dan dikarenakan hal objek sengketa tersebut adalah tanah bengkok dalam melakukan jual beli maka harus didasari oleh persetujuan dari gubernur dan bupati setempat.

Dalam penelitian yang penulis lakukan, bahwa menurut keterangan para pihak (Warga dan Aparat desa) perjanjian jual beli yang dulu dilakukan hanya berupa jual beli hak untuk menempati dan mendirikan usaha tanah bengkok . Dalam kata sederhananya bahwa, pihak desa menjual haknya yang melekat pada tanah bengkok tersebut kepada warga dengan harga per kapling sebesar Rp. 750.000,- pada waktu 2016. Hal tersebut dilakukan dengan menimbang bahwa sisa tanah bengkok yang digunakan untuk pembangunan gedung serbaguna tidaklah mempunyai nilai yang efisien dan ekonomis untuk pemasukan kas desa dan tidak dapat digunakan dengan layak jika digunakan untuk tanah bengkok sebagai gaji untuk aparat desa.

Sebagian besar warga dan perangkat desapun memiliki pemikiran yang sama berkaitan jual beli tanah bengkok tersebut yakni jual beli tersebut sah dilakukan tetapi tidak dapat untuk dimiliki atau beralih kepemilikan

menjadi surat hak milik. Karena jual beli tanah bengkok tersebut hanyalah jual beli hak menempati dan mendirikan usaha di atas tanah bengkok antara Desa Bulusari dengan warga (pembeli) tanah bengkok tersebut.

Namun yang menjadi permasalahan yang kompleks adalah kurangnya pengetahuan warga akan hak yang melekat pada warag yakni hak guna bangunan. Warga berpikiran bahwa hak guna bangunan tersebut akan tetap digunakan selama itu diperlukan tanah bengkok tersebut tetap dapat digunakan selama masih dipergunakan sesuai kesepakatan awal. Padahal hal tersebut kurang tepat. Dalam Hak Guna Bangunan hanya diberikan maksimal 30 tahun dan dapat diperbaharui maksimal 20 tahun.

Adapun dari akibat hukum yang terjadi atas jual-beli hak pengelolaan tanah bengkok tersebut terlebih dahulu penulis akan membahas tentang hak dan kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan sehingga dalam merumuskan akibat hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak warga (pembeli) kepada pihak penjual hak (Desa) dapat dikonstruksikan dengan baik dan jelas.

c. Kewajiban pemegang Hak Guna Bangunan :

- 1). Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 2). Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagai-mana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;

- 3). Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
 - 4). Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
 - 5). Menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- d. Hak Pemegang Hak Pakai.
- 1). Hak Guna Bangunan mempunyai hak untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya.

Pasal 35 UUPA menjelaskan bahwa Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan adalah tanah Negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Dalam objek jual beli tanah bengkok tersebut masuk dalam kategori tanah Hak Guna Bangunan. hak tersebut diatur dalam pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi “Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan”. Hak guna bangunan melekat kepada subjek hukum yang bersangkutan sejak didaftarkan pada kantor pertanahan. Hal tersebut sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak guna bangunan yang diberikan hak atas tanah.

Hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 diberikan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Ketika jangka waktu hak guna bangunan sudah berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan hak guna bangunan di atas tanah yang sama. Hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak guna tersebut atau diperpanjangnya.

Pemegang hak guna bangunan berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain.

Hak guna bangunan dapat terhapus dikarenakan oleh :

- a). berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b). dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - (1). Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan.
 - (2). Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - (3). putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

- c). Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d). Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e). Ditelantarkan;
- f). Tanahnya musnah;

Hapusnya hak guna bangunan atas tanah pengelolaan mengakibatkan tanah yang menjadi objek tersebut kembali ke dalam penguasaan hak pengelolaan. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari uraian penjelasan dari kondisi yang penulis teliti serta literature yang penulis pahami maka akibat hukum atas jual beli tersebut hanya sebatas Hak Menempati (ijin menempati) dan mendirikan usaha yang melekat pada pihak pembeli (warga) di atas tanah bengkok. Hak tersebut akan habis maksimal selama 30 tahun. Dapat penulis kalkulasikan bahwa ketika terjadinya perjanjian jual beli hak pengelolaan tersebut terjadi tahun 1990 maka secara otomatis sesuai PP No 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah akan berakhir tahun 2020. Dan warga hanya mempunyai hak menempati atas tanah bengkok tersebut sampai tahun 2020.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanah bengkok merupakan tanah desa yang diberikan desa kepada pamong desa dan/ atau aparat desa sebagai kompensasi gaji yang diberikan oleh desa atas pekerjaan dan jabatan yang diemban oleh pamong desa dan/atau perangkat desa.
2. Tanah bengkok merupakan tanah adat yang dulunya merupakan tanah kerajaan yang mempunyai pemerintahan sendiri. Dengan kata lain bahwa tanah bengkok adalah tanah bekas swapraja. Maka tanah bengkok adalah tanah bersama milik warga yang kepemilikannya adalah milik desa.
3. Setelah proklamasi 1945, pemerintahan swapraja telah dihapuskan dan bekas kekayaan pemerintah swapraja dikuasai oleh Negara. Tanah bekas swapraja yang bersifat publik atau tyang merupakan milik bersama (masyarakat hukum adat) melekat padanya Hak ulayat yang diakui oleh UUPA, tetapi pengakuan itu disertai 2 syarat yaitu mengenai eksistensi dan mengenai pelaksanaannya. Hak Ulayat diakui sepanjang menurut kenyataannya masih ada dan pelaksanaannya sesuai untuk kemakmuran rakyat dan pembangunan nasional.

4. Dalam jual beli atau transaksi-transaksi jual beli hukum adat harus memenuhi unsur utama yang harus terpenuhi yaitu tunai, ril dan terang. Berdasar dari norma tersebut, praktik jual beli yang dilakukan oleh perangkat desa kepada warga sudah memenuhi unsur utama transaksi-transaksi hukum adat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa jual beli hak atas tanah bengkok tersebut yang dilakukan perangkat desa tersebut sah menurut hukum adat. Dan hak yang melekat pada warga yang menguasai tanah bengkok tersebut hanya berupa hak guna bangunan di atas tanah milik desa (bengkok).
5. Sesuai dengan kesepakatan dari perjanjian jual beli hak tersebut diatas yang bertujuan untuk ditempati dan dikelola maka hak yang melekat pada pihak pembeli hak (warga) adalah Hak Guna Bangunan Sesuai dengan kesepakatan dari perjanjian jual beli hak tersebut diatas yang bertujuan untuk ditempati dan dikelola maka hak yang melekat pada pihak pembeli hak (warga) adalah Hak Guna Bangunan.
6. Adapun akibat hukum yang berdampak dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh perangkat desa dan warga ini adalah hak untuk mengelola di atas tanah bengkok yang melekat pada kepala desa tidak lagi ada, karena hak atas tanah tersebut sudah berpindah kepada warga dengan hak guna bangunan dan mendirikan usaha di atas tanah bengkok. Maka secara otomatis perangkat desa tidak mempunyai hak atas tanah bengkok tersebut sampai masa berakhirnya tempo penggunaan tanah bengkok atau hak guna bangunan.

B. SARAN

Permasalahan pertanahan adalah permasalahan yang sangat sensitif dan dapat menimbulkan permasalahan yang berkelanjutan. Maka perlu penanganan dari sebuah kebijakan aparat yang berwenang yang tidak hanya solutif tetapi juga bijaksana yang berdasarkan dan menimbang dari berbagai faktor yang kompleks, dari untung-rugi sampai pada kestabilan keamanan.

Tanah bengkok menurut budaya jawa adalah hal yang sangat prinsip karena merupakan aset daerah yang digunakan untuk kesejahteraan dan pembangunan suatu daerah.

Sampai karya ilmiah ditulis, penulis memang tidak menemukan suatu gejala yang membuat terganggunya keamanan atau sampai timbulnya konflik, tetapi hal tersebut belum menjamin bahwa tidak akan pernah timbul konflik yang dikarenakan jual beli tanah bengkok di Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak dan kita semua berharap hal tersebut tidak terjadi. Maka penulis membuat suatu gagasan yang diperuntukan untuk mengantisipasi terjadinya hal yang tidak kita semua inginkan.

Saran yang penulis tawarkan berangkat dari suatu pertimbangan efektifitas dan efisien yaitu dengan menjual kembali hak kepemilikan tanah bengkok kepada warga dengan harga sesuai NJOP tanah tersebut dan hasil penjualan dari tanah bengkok tersebut dapat digunakan untuk pengadaan atau pembelian tanah desa yang lain dengan nilai yang lebih menguntungkan pembangunan desa.

Hal tersebut bukanlah suatu pelanggaran dan tanpa landasan hukum karena hal tersebut sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 tahun 2007 yang mengatur sebagai berikut:

1. Kekayaan Desa yang berupa tanah Desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.
2. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
3. Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di Desa setempat.
4. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Desa.
5. Keputusan Kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan BPD dan mendapat ijin tertulis dari Bupati/BupatiKabupaten dan Gubernur.

Gagasan yang penulis tawarkan tidak hanya berlandaskan pada aspek hukum saja, melainkan aspek sosiologis masyarakat. Ketika jangka waktu tempo hak guna bangunan tanah bengkok telah habis yakni 30 tahun maka harus diperbaharui dengan ijin dari aparat dan/atau pamong desa sebagai pemegang hak pengelolaan asal. Ketika tanah bengkok tersebut tidak diijinkan untuk diperbaharui secara otomatis tanah bengkok yang ditempati

atau digunakan harus dikembalikan seperti semula yakni berbentuk tanah kembali. Dapat kita perkirakan bahwa kerugian atas bangunan yang telah didirikan yang dirobohkan kembali menjadi tanah akan memakan biaya yang sangat besar. Tidak hanya itu, pembongkaran tersebut juga dapat memakan waktu, tenaga, dan biaya yang seharusnya bisa digunakan kearah yang lebih positif demi kemakmuran dan pembangunan desa. Dapat dibayangkan jika perangkat desa lebih memilih untuk untuk melakukan pembongkaran maka akan terganggunya operasional Gedung serbaguna Bulusari. Atau jika perangkat desa memilih warga untuk membayar kembali sebagai perpanjangan atas hak guna bangunan di tanah bengkok, maka juga timbul kemungkinan yang besar dapat terjadi gesekan atau konflik antara warga dan aparat desa. Hal itu dikarenakan bahwa kurangnya pengetahuan warga akan hukum yang mengatur tentang aturan baku hukum atas hak guna bangunan dan masih banyak warga yang mempunyai pola fikir yang ortodok yang kurang bisa menerima hal-hal yang baru dari luar pemikiran dan kebiasaan yang telah di anut sejak lama. Sebagian warga berpendapat bahwa dia sudah melakukan pembayaran tersebut dahulu sebelum area tersebut belum berdirinya Gedung serbaguna Bulusari.

Ada dua mekanisme pembayaran yang ditawarkan penulis dalam proses jual-beli hak milik tanah bengkok Desa Bulusari Kecamatan Sayung Kabupaten Demak yakni dengan cara tunai atau kredit. Tetapi penulis lebih condong kearah pembayaran dengan cara dikredit mengingat hal tersebut lebih meringankan+

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Supriadi.2009. Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika.
- H. Aminuddin Salle,dkk. 2010. Hukum Agraria. Makassar: AS Publishing.
- A.P. Parlindungan.1993. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria.
Bandung: Mandar Maju.
- Urip Santoso. 2005. Hukum Agraria dan Hak Hal atas Tanah. Jakarta:
Kencana
- A.P. Parlindungan (II), 1999. Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju.
Bandung.
- Urip Santoso. 2005. Hukum Agraria dan Hak Hal atas Tanah. Jakarta:
Kencana.
- Kartini Muljadi.2012. Hak Hak atas Tanah.Jakarta: Kencana.
- Syaiful Azam.2003. Eksistensi Hukum Tanah Dalam Mewujudkan Tertib
Hukum Agraria. Fakultas Hukum Bagian Perdata USU.
- A. Suriyaman Mustari Pide; Sri Susyanti Nur . 2009. Dasar Dasar Hukum
Adat. Makassar:Pelita Pustaka.
- Bachtiar Effendi,. Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah;Alumni.
Bandung. 1982.
- Kuncoro Edi. 2010. Tesis Peralihan Tanah Bengkok dan Akibat Hukumnya
(studi Kasus Putusan PN Boyolali Nomor
51/Pdt.G/1999/PN.BI)..Semarang: Universitas Diponogoro.
- Ary Anggraito Tobing. 2009. Tesis Eksistensi Tanah Bengkok Setelah
Berubahnya Pemerintahan Desa Menjadi Kelurahan Di
Kabupaten Demak. Semarang : Universitas Diponogoro.

Banyara Sangadji, Amunuddin Salle dan Abrar Saleng. Tesis Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria di Kecamatan Siriamau Kabupaten Ambon. Pascasarjana Unhas

Boedi Harsono. 2005. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jakarta: Intan Sejati Klaten.

Imam Sudiayat. 1981. Hukum Adat Sketsa Asas. Yogyakarta: Liberty

B. UNDANG-UNDANG

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Sumber Pendapatan Desa

C. INTERNET

<http://www.pendekarhukum.com/ilmu-hukum/26-pengertian-subjek-hukum-objek-hukum-dan-akibat-hukum.html> diakses pada tanggal 15 Maret 2017