SENGKETA TANAH EKS BENGKOK DESA BULUSAN KOTA SEMARANG ANTARA YAYASAN SAPTA PRASETYA DENGAN MASYARAKAT

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh

JENI HERMANTO

8111414005

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul " Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat" yang ditulis oleh Jeni Hermanto NIM. 8111414005 telah disetujui oleh pembimbing untuk diajukan ke Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 29 Juni 2018

Dosen Pembimbing

Drs. Suhadi, S.H, M.Si.

NIP. 196711161993091001

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES

Dr. Martitah, M.Hum.

NIP. 196205171986012001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul "Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat" yang ditulis oleh Jeni Hermanto NIM. 8111414005 telah dipertahankan didepan Sidang Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 20 Juli 2018

Penguji Utama

Tri Andari Dahlan, S.H., M.Kn.
NIP. 198306042008122003

Penguji I

Rahayu Fery Anitasari. S.H., M.Kn.
NIP. 197410262008122003

Penguji II

Drs. Suhadi S.H.,M. Si.
NIP. 196711161993091001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNNES

Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H.,M.Si.
NIP. 197206192000032001

iii

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi saya yang berjudul **"Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat"** adalah benar-benar karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang, 13 Juli 2018

Jem Hermanto

8111414005

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, Penulis yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Jeni Hermanto

Nim : 8111414005

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang **Hak Bebas Royalti Nonekslusif (*Non-exlusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah penulis yang berjudul "Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat". Dengan Hak Royalti Nonekslusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir penulis tetap mencantumkan nama penulis sebagai pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 13 Juli 2018

Yang Menyatakan,

METERAI TEMPEL

6000

Jeni Hermanto

8111414005

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- *"Man Jadda Wajada"* (Barang siapa yang bersungguh-sungguh maka akan mendapatkanya) – Pepatah Arab
- Berusaha untuk menjadi pribadi yang lebih baik

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya berikan Kepada:

1. Teruntuk kedua orang tua saya, kakak dan adek saya.
2. Semua Dosen saya, terimakasih atas ilmu yang diberikan.
3. Almamater dan semua pihak yang memotivasi penulis dan membantu dalam penulisan skripsi ini.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga skripsi dengan judul "Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat" dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini dapat tersusun dengan baik tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan kali ini penulis akan menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum., Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Dr. Duhita Driyah Suprapti, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Drs. Suhadi, S.H., M.Si selaku dosen pembimbing yang atas kesediannya dan kesabarannya memberikan bimbingan, wawasan, sumbangan pemikiran, pengarahan, kritik dan saran.
6. Muhammad Azil Maskur, S.H., M.H. selaku dosen wali yang dengan semangat memberikan dukungan sejak awal penulis menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

7. Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ilmunya yang bermanfaat bagi penulis dikemudian hari.
8. Seluruh Pegawai Administrasi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan pelayanan dengan baik.
9. Keluarga tercinta Ayah, Ibu, Kakak dan adek.
10. Sahabat seperjuangan mencari makan Yoga Sugama dan Yasid Agung.
11. Teman-teman seperjuangan Aditya Dwi Cahyo, Irvan Agung Pahastri, Bangkit Permadi, Iqbal Hilmy, Agus Winarno, Hifni, Felik, Iqbal Aizar, Ratih meilani, Agus Salim, terimakasih motifasi serta dukungannya.
12. Semua teman-teman Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Angkatan 2014 dan semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan sehingga diharapkan adanya kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya,semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan bagi perkembangan hukum di Indonesia.

Semarang, 13 Juli2018

Jeni Hermanto
8111414005

viii

ABSTRAK

Hermanto, Jeni. 2018. *Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang Antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang Dengan Masyarakat***.** Skripsi Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing: Drs. Suhadi, S.H., M.Si.

Kata kunci : Sengketa, Eks Bengkok, Pelepasan Hak

Objek studi penelitian ini mengenai Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat berada di Kelurahan Bulusan. Sengketa tanah eks bengkok desa bulusan bermula dari adanya rencana Pembangunan Perumahan di Kelurahan Bulusan yang diperuntukan bagi Anggota Korpri oleh Yayasan Sapta Prasetya Korpri Kodya Semarang. Pada waktu itu terjadi suatu peralihan hak atas tanah dengan cara pelepasan hak atas tanah. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah : 1. faktor apa yang menyebabkan sengketa tanah eks bengkok desa bulusan antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat; dan 2. bagaimana penyelesaian sengketa tanah eks bengkok desa bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Praseya Semarang dengan Masyarakat. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data primer, dan sekunder. Data primer bersumber dari beberapa narasumber dengan teknik wawancara, dan pengamatan dilapangan. Data sekunder diperoleh dari dokumen hasil penelitian dan sumber kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, sengekta tanah eks bengkok desa bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat faktor yang menyebabkan sengketa yaitu proses pelepasan hak atas tanah yang terdapat dalam berita acara pelepasan hak atas tanah bengkok bulusan tidak sesuai dengan yang seharusnya dilakukan dan tidak dilakukan secara tuntas, penyelesaian sengketa tanah eks bengkok sudah pernah dilakukan melalui jalur mediasi dari Kelurahan akan tetapi tidak ada kesepakatan bersama.

Simpulan dari penelitian ini adalah proses pelepasan hak atas tanah eks bengkok Desa Bulusan tidak tuntas dan pihak yang seharusnya melepaskan hak atas tanah bengkok Kelurahan Bulusan, Kecamatan Semarang Selatan kepada Yayasan Prasetya Korpi Kodyamadya Daerah Tingkat II Semarang adalah pihak yang memiliki kewenangan secara yuridis dan harus dilakukan secara tuntas. Penyelesaian sengketa yang dilakukan Oleh Kepala Kelurahan Bulusan Kota Semarang melalui jalur mediasi, Pihak Kelurahan sebagai mediatornya sampai saat penulisan dilakukan, tidak membuahkan hasil penyelesaian sengketa (kesepakatan bersama para pihak) dan tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang masih bersengketa.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI iii

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS iv

HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI v

MOTTO DAN PERSEMBAHAN vi

KATA PENGANTAR vii

ABSTRAK ix

DAFTAR ISI x

DAFTAR BAGAN xiii

DAFTAR GAMBAR xiv

DAFTAR LAMPIRAN xv

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1. Latar Belakang 1

1.2. Identifikasi Masalah 8

1.3. Pembatasan Masalah 9

1.4. Rumusan Masalah 9

1.5. Tujuan Penelitian 9

1.6. Manfaat Penelitian 10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 11

2.1 Penelitian Terdahulu 11

2.2 Tanah hak dan tanah Negara 15

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.2.1 Pengertian tanah hak dan tanah Negara 15
2.3 Hak Atas Tanah 17
2.3.1 Sejarah Hak Atas Tanah 17
2.3.2 Pengertian Hak Atas Tanah 18
2.3.3 Hak Menguasai Tanah dari Negara 25
2.4 Ruang Lingkup Tanah Bengkok 28
2.5 Tanah Bengkok dalam UU No 12 Tahun 2008 31
2.6 Akibat Perubahan Desa menjadi Kelurahan 32
2.7 Sengketa Tanah 35
2.7.1 Pengertian Sengketa Tanah 35
2.7.2 Teori Persengketaan 36
2.7.3 Faktor Penyebab Sengketa 37
2.7.4 Penyelesaian Sengketa 39
2.8 Landasan Konsepsual 51
2.9 Kerangka Berfikir 52
2.9.1 Penjelasan Kerangka Berfikir 53
BAB III METODE PENELITIAN 55
3.1 Pendekatan Penelitian 55
3.2 Jenis Penelitian 56
3.3 Fokus Penelitian 57
3.4 Lokasi Penelitian 57
3.5 Sumber Data 57
3.5.1 Data Primer 57
3.5.2 Data Sekunder 58

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

3.6 Teknik Pengumpulan Data 61

3.7 Validitas Data 64

3.8 Analisis Data 65

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 67

4.1 Hasil Penelitian 67

4.2.1 Deskripsi Kelurahan Bulusan 67

4.2.2 Faktor Yang Menyebabkan Sengketa Tanah Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat 71

4.2.3 Penyelesaian Sengketa Tanah Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat 82

4.2 Pembahasan 85

4.2.1 Faktor Yang Menyebabkan Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat 85

4.2.2 Penyelesaian Sengketa Tanah Eks Bengkok Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat 97

BAB V PENUTUP 104

5.1 Kesimpulan 104

5.2 Saran 105

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR BAGAN

HALAMAN

2.1 Kerangka Berfikir 52

4.1 Dasar Pelepasan Hak Atas Tanah 77

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR GAMBAR

HALAMAN

4.1.1 Peta Kelurahan Bulusan..... 69

4.1.2 Lokasi Obyek Sengketa 70

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian di Kesbangpol Kota Semarang

Lampiran 2 Surat Izin Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Lampiran 3 Surat Izin Penelitian di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang

Lampiran 4 Surat Permohonan Kepada Walikota Semarang

Lampiran 5 Keterangan Luas tanah eks bengkok Desa Bulusan pada tahun 1991

Lampiran 6 Keterangan Gambar Situasi Desa Bulusan

Lampiran 7 Surat Lampiran Pengurus Yayasan Sapta Prasetya Korpri Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang No. 132A/YS/K/VIII/Tahun 1993 tanggal 16 Agustus 1993

Lampiran 8 Surat Perihal Penarikan Aset Yayasan Sapta Prasetya Semarang tanggal 21 Desember 2016

Lampiran 9 Surat Perihal Fasilitas Pertemuan dengan warga Rt 07/ Rw 02 Kelurahan Bulusan, Kecamatan Tembalang tanggal 09 Agustus 2017

Lampiran 10 Surat Pinjam Pakai tanah untuk keperluan Lapangan Olahraga, Surat No. YSPS/07/III/2017

Lampiran 11 Surat Pengurus Yayasan Sapta Prasetya Korpri Kodya Dati II Semarang tanggal 2 Juni 1998

Lampiran 12 Berita Acara Pelepasan Hak Atas Tanah Bengkok Kelurahan Bulusan Kecamatan Semarang Selatan Kepada Yayasan Prasetya Korpri Kotamadya Daerah Tingkat II Semarag

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Lampiran 13 Surat Perihal Tuntutan Masyarakat tentang Eks Tanah Bengkok di Kelurahan Bulusan

Lampiran 14 Daftar Hadir Musyawarah warga Kelurahan Bulusan membahas tanah eks bengkok Desa Bulusan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah sebagai sumber daya alam yang dikaruniakan Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia sebagai kekayaan nasional merupakan sarana dalam menyelenggarakan seluruh aktivitas kehidupan rakyat dan mempunyai peranan yang penting bagi hidup manusia, dalam hal ini setiap orang pasti memerlukan tanah, bukan hanya untuk menjalani hidup dan kehidupannya. Untuk mati pun manusia memerlukan tanah. Demikian pula dalam rangka kepentingan kenegaraan, terutama dalam mendukung kegiatan pembangunan di segala bidang, selalu memerlukan tanah sebagai tempat untuk pelaksanaan kegiatan pembagunan tersebut.

Dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA yang menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah,

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dengan demikian yang dimaksud istilah tanah dalam pasal tersebut adalah 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 di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Keberadaan tanah semakin penting sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sementara di pihak lain persediaan akan tanah relatif sangat terbatas. Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan ketersediaan tanah sering menimbulkan benturan kepentingan di tengah-tengah masyarakat. Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber daya tanah tersebutlah yang dinamakan masalah pertanahan. Masalah pertanahan juga ada yang menyebut sengketa atau konflik pertanahan. Istilah sengketa sendiri lebih sering digunakan dan ditemukan dalam kepustakaan ilmu hukum, misalnya sengketa perdata, sengketa dagang, sengketa keluarga, sengketa produsen dan konsumen, sehingga kata penyelesaian sengketa lebih sering digunakan dalam lingkungan ilmu hukum.

Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah yang menjadi kota terbesar ke 5 di Indonesia. Pada awal kemerdekaan Indonesia, Kota Semarang masih terdiri dari 5 Kecamatan yang kemudian pada tahun 1976 dilakukan pemekaran wilayah yang pertama dengan jumlah menjadi 9 kecamatan. Dengan semakin berkembangnya Kota Semarang ini, dilakukan pemekeran

wilayang kedua dan ditata ulang pada tahun 1992, sehingga Kota Semarang mencakup wilayah seperti saat ini yang terdiri dari 16 Kecamatan dan 177 Kelurahan dengan luas wilayah mencapai 373,67 km2 . (www.wikipedia.kotasemarang diakses tanggal 2 februari 2018).

Dari 16 kecamatan yang ada di Semarang, terdapat salah satu kecamatan yaitu Kecamatan Tembalang yang terdiri dari beberapa kelurahan, diantaranya Kelurahan Bulusan. Kelurahan Bulusan ini, dulu ketika belum terjadinya pemekaran masih berbentuk desa, yaitu Desa Bulusan.

Dikeluarkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintah Desa, pasal 1 huruf a: "Desa adalah suatu wilayah yang ditempati oleh sejumlah penduduk sebagai kesatuan masyarakat termasuk di dalamnya kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai organisasi pemerintahan terendah langsung dibawah Camat dan berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia." Pasal 1 huruf b: "Kelurahan adalah suatu wilayah yang ditempati oleh sejumlah penduduk yang mempunyai organisasi pemerintahan terendah langsung di bawah Camat, yang tidak berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri."

Ketika masih menjadi desa, terdapat aset desa yaitu tanah bengkok yang diperuntukan bagi gaji pamong desa yang terdiri dari Kepala Desa dan Perangkat Desa meliputi bidang pemerintahan, bidang pembangunan, bidang pembangunan, bidang kemasyarakatan, dan bidang keuangan mempunyai hak atas tanah yang diberikan oleh desa untuk memelihara kehidupan keluarganya dengan cara mengerjakan tanah itu karena jabatannya. Jika dilain waktu yang bersangkutan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

tidak lagi menjabat sebagai pamong desa maka tanah bengkok tersebut menjadi tanah desa.

Berubahnya status Pemerintah Desa Bulusan menjadi Kelurahan Bulusan di Kota Semarang pada tahun 1981 maka berpengaruh terhadap pengelolaan, pemanfaatan, dan akibat-akibat yang timbul dari eks tanah bengkok yang sebelumnya dikelola dan diperuntukkan bagi aparat Pemerintah Desa sebagai gaji atau penghidupan bagi keluarganya. Karena Perangkat Kelurahan yang sepenuhnya sebagai PNS (Pegawai Negeri Sipil), maka Perangkat Kelurahan digaji oleh Pemerintah Daerah. Kini ketika desa beralih menjadi kelurahan tanah bengkok yang diperuntukan bagi gaji pamong desa yang terdiri dari Kepala Desa dan Perangkat Desa meliputi sekertaris tanah bengkok berubah menjadi tanah eks bengkok karena penguasaannya dipegang oleh Pemerintah Kota Semarang.

Tanah bengkok sebagai bagian dari tanah desa pada umumnya juga bisa dipergunakan untuk keperluan umum seperti puskesmas, lapangan olahraga, tempat ibadah, kantor kelurahan dan makam. Sarana-sarana sosial tersebut bisa diwujudkan dengan mengadakan musyawarah desa atau kelurahan yang dihadiri oleh tokoh-tokoh masyarakat yang menghendaki sarana-sarana sosial tersebut, selain itu hasil dari musyawarah dapat diteruskan ke tingkat Kecamatan dan diwujudkan oleh Pemerintah Daerah. Tanah bengkok dapat juga dijadikan sebagai sumber pendapatan desa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1982 tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa Pengurusan dan Pengawasannya, dalam Pasal 3 dinyatakan bahwa yang disebut kekayaan desa terdiri dari Tanah kas desa, termasuk tanah bengkok, Pemandian umum yang

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

diurus oleh desa, Pasar desa, Obyek-obyek rekreasi yang diurus oleh desa, Bangunan milik desa dan Lain-lain kekayaan milik pemerintah desa.

Semenjak berlakunya Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1992 tentang Perubahan Status Tanah Bengkok dan Yang Sejenis Menjadi Kas Desa, membuat pengurusan dan pengawasan tanah bengkok masuk menjadi tanah kas desa, sehingga akibat hukum dari perubahan tersebut tanah kas desa menjadi salah satu sumber pendapatan desa, maka yang termasuk pendapatan desa tersebut berupa pemandian umum yang diurus oleh desa, pasar desa, obyek-obyek rekreasi yang diurus oleh desa, bangunan desa dan lain-lain, kekayaan milik desa yang hasilnya dipergunakan dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan di desa dan pengawasan penggunaannya dilakukan oleh Bupati atau Walikota atau Pejabat yang ditunjuk olehnya.

Di dalam pemanfaatan tanah bengkok timbul sengketa tanah yang bermula dari adanya rencana Pembangunan Perumahan di Kelurahan Bulusan yang diperuntukan bagi Anggota Korpri oleh Yayasan Sapta Prasetya Korpri Kodya Semarang (berdirinya Yayasan 31 Agustus 1991, dengan Akta Notaris Ny.F. Eka Sumarningsih, SH). Pada waktu itu terjadi suatu peralihan hak atas tanah dengan cara ganti rugi di Berita acara pelepasan ha katas tanah. Namun pada waktu itu, pelepasan hak terjadi begitu saja tidak sesuai aturan yang ada. Kini ketika desa beralih menjadi kelurahan baru timbul masalah dimana tanah bengkok dari desa – desa yang berubah status desa menjadi kelurahan maka tanah bengkok berubah menjadi tanah eks bengkok karena penguasaannya dipegang oleh Pemerintah Kota Semarang. Berdasarkan SK. Pengurus Yayasan Sapta Prasetya Semarang No.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

03/YSPS/VII/2016 bahwa tanah yang seluas ±3925 m² merupakan milik Yayasan Sapta Prasetya Semarang yang akan di Sertifikatkan dalam rangka inventarisasi aset Yayasan.

Pemanfaatan tanah eks bengkok untuk kepentingan pembangunan perumahan Korpri ini membuat masyarakat menjadi kurang puas, karena begitu luasnya lahan dan pemanfaatanya seolah hanya mementingkan golongan tertentu yang notabene adalah dari kalangan birokrasi saja. Sudah barang tentu proses pelepasanya, besarnya ganti rugi dan sebagainya akan mulus mengingat semua pihak yang terlibat adalah kalangan keluarga besar Korpri. Karena itu masalah ini kemudian muncul ke permukaan di era reformasi sekarang ini.

Sengketa tanah adalah sengketa yang timbul karena adanya konflik kepentingan atas tanah yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sengketa tanah tidak dapat dihindari dizaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam sengketa. Timbulnya sengketa tanah adalah bermula dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan-keberatan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya. Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan kesepakatn yang bersifat *"win-win solution",* dihindari dari kelambatan proses penyelesaian yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik.

Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya ditempuh melalui jalur hukum yaitu pengadilan. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan landreform penegakkan hukumnya sesuai dengan peraturan perundangundangan yang melandasinya. Terhadap kasus-kasus penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan oleh rakyat sebaiknya melalui jalur non pengadilan atau non litigasi (Sumardjono, 2008 :5).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Keinginan setiap orang dalam memiliki tanah untuk kepentingannya masing-masing tidak dengan mudah didapatkan sesuai apa yang diinginkan, harus melalui proses-proses yang sudah diatur oleh pemerintah, termasuk pelepasan hak

atas tanah. Masih banyak permasalahan yang perlu dikaji terkait pertanahan, khususnya di Kota Semarang.

Dilihat dari kasus diatas bahwa status hukum hak penguasaan tanah sangatlah penting berdasarkan tujuan diundangkannya UUPA sebagai tujuan Hukum Agraria Nasional yaitu (UUPA): "Meletakan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya". Serta bagaimana penyelesaian sengketa tanah eks bengkok Desa Bulusan antara Yayasan Sapta Prasetya dan Masyarakat agar kedepannya ada kepastian hukum atas status tanah eks bengkok di Kelurahan Bulusan Kota Semarang. Oleh karena itu penulis terdorong untuk mengambil judul **"Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang Antara Yayasan Sapta Prasetya Dengan Masyarakat".**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian diatas maka dapat ditarik suatu permasalahan bahwa dalam Status Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang dinyatakan sebagai tanah sengketa, dikarenakan tanah yang berada di Kelurahan Bulusan tidak memiliki dasar kepemilikan tanah yang kuat, dimana dari pihak Yayasan Sapta Prasetya Semarang memilik dasar kepemilikan tanah eks bengkok Desa Bulusan berdasarkan SK. Pengurus Yayasan Sapta Prasetya Semarang No. 03/YSPS/XII/2016 tanggal 9 Desember 2016. Sedangkan dari pihak Masyarakat yaitu Berita Acara Pelepasan Hak atas tanah bengkok Kelurahan Bulusan Kecamatan Semarang Selatan kepada Yayasan Prasetya Korpri Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang yang dibuat tanggal 1 Juni 1994, hal inilah yang

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

mengakibatkan adanya perebutan kepemilikan tanah dan menjadi sumber dari adanya sengketa tanah antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempersempit ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut. Pembatasan masalah tersebut antara lain :

1. Faktor penyebab sengketa tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat.
2. Penyelesaian sengketa tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat.

1.4 Rumusan Masalah

1. Faktor apa yang menyebabkan sengketa tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

1. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sengketa tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat.

2. Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesain sengketa tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarag antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat..

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai beriut :

1.6.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam rangka pembangunan dan atau perkembangan hukum pada umumnya dan khususnya hukum pertanahan berkaitan dengan penyelesaian masalah penguasaan tanah eks bengkok.

1.6.2 Manfaat Praktis

Beberapa manfaat praktis dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut :

1. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai faktor penyebab sengketa tanah eks bengkok dan penyelesaianya.
2. Bagi Pembaca, penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak terkait faktor dan penyelesaian sengketa tanah eks bengkok di Kelurahan Bulusan Kota Semarang.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Untuk membuktikan orisinalitas dari peneltian yang dilakukan oleh penulis, maka penulis menyajikan beberapa penelitian yang sudah ada dan berkaitan dengan yang akan diteliti oleh penulis yaitu tentang Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang Antara Yayasan Sapta Prasetya Dengan Masyarakat dimana dalam penelitian yang sudah ada memiliki beberapa kesamaan dan perbedaan sehingga menjadi penting dalam penelitian-penelitian tersebut dapat dilihat dalam tabel di bawah ini:

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Kesamaan	Perbedaan	Pembaharuan Penelitian
1.	Eksistensi Tanah Bengkok Setelah Berubahnya Pemerintahan Desa Menjadi Kelurahan Di Kota Salatiga (Ary Anggraito Tobing, Universitas Diponegoro, 2009)	Membahas pengelolaan tanah bengkok dan akibat-akibat yang yang timbul setelah berubahnya Pemerintahan Desa menjadi Kelurahan atas tanah bengkok	Membahas Mengenai Bagaimana Faktor Terjadinya Dan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang Antara Yayasan Sapta Prasetya Dengan Masyarakat	Pembaharuan Penelitian Selain Bagaimana Faktor Terjadinya Dan Proses Penyelesaian Sengketa Yaitu Terkait Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap Yayasan Sapta Prasetya Dan Masyarakat Kelurahan Bulusan untuk Mendapatkan Keadilan, dan Kepastian Hak Atas Tanah Tersebut

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.	Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkok (Studi Di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang). (Dwi Rakhmawati Rismaningtyas, Universitas Negeri Semarang, 2016)	Membahas Mengenai Bagaimana Penyelesaian Sengketa Tanah Eks Bengkok di Kota Semarang	Membahas Mengenai Bagaimana Faktor Terjadinya Dan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang Antara Yayasan Sapta Prasetya Dengan Masyarakat	Pembaharuan Penelitian Selain Bagaimana Faktor Terjadinya Dan Proses Penyelesaian Sengketa Yaitu Terkait Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap Yayasan Sapta Prasetya Dan Masyarakat Desa Bulusan untuk Mendapatkan Keadilan, dan Kepastian Hak Atas Tanah Tersebut

Sumber: Ary Anggraito Tobing (2009) dan Dwi Rakhmawati Rismaningtyas (2016)

Tabel diatas adalah sebagian dari penelitian yang sudah dilakukan, dan dijadikan sebagai sumber referensi oleh penulis, adapun penjelasan dari tabel tersebut adalah sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ary Anggraito Tobing, Universitas Diponegoro:(2009) yang berjudul Eksistensi Tanah Bengkok Setelah Berubahnya Pemerintahan Desa Menjadi Kelurahan Di Kota Salatiga. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah bengkok setelah berubahnya Pemerintah Desa menjadi Kelurahan di Kota Salatiga dilakukan melalui cara sewa dengan metode lelang dan/atau cara lain, yang sesuai dengan kondisi Kelurahan setempat. Sewa dilakukan dengan dua cara, yaitu:

   a. Sewa garapan merupakan proses pengelolaan eks tanah bengkok yang dilakukan oleh panitia melalui penentuan pemenang lelang yang memberikan penawaran tertinggi.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

b. Sewa eks tanah bengkok merupakan proses pengelolaan eks tanah bengkok yang dilakukan oleh panitia kepada pihak ketiga melalui mekanisme yang ditentukan Walikota.

Sedangkan pemanfaatan atas obyek pengelolaan eks tanah bengkok berupa:

a. Obyek sewa garapan eks tanah bengkok adalah tanah-tanah yang produktif, yang pemanfaatannya untuk pertanian.
b. Obyek sewa eks tanah bengkok adalah tanah-tanah eks bengkok yang tidak produktif untuk usaha non pertanian, seperti pabrik, perhotelan. (diluar Kelurahan Pemekaran)

Akibat yang timbul setelah berubahnya Pemerintahan Desa menjadi Kelurahan atas tanah bengkok di Kota Salatiga adalah:

a. Akibat yuridis yang timbul dari perubahan sistem Pemerintahan Desa menjadi Kelurahan di Kota Salatiga berupa tanah bengkok yang merupakan bagian dari tanah desa berubah menjadi tanah aset daerah Kota Salatiga yang berstatus Hak Milik Pemerintah Kota Salatiga dengan subyek hukumnya adalah walikota atas nama Pemerintah Kota Salatiga yang dalam pengelolaan dan pemanfaatanya dilakukan dengan cara sewa oleh Pemerintah Kota Salatiga berupa Hak Pakai atau Hak Menggarap khusus kepada masyarakat sewa garapan Kelurahan Pemekaran Kota Salatiga.
b. Akibat sosial yang muncul dari perubahan sistem Pemerintahan Desa menjadi Kelurahan di Kota Salatiga berupa kedudukan Kepala Desa dan Perangkat Desa serta tanah bengkok sebagai upah

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

atau ganjaran pada sistem Pemerintahan Kelurahan sudah dihapus dan tidak ada lagi, diganti dengan eks tanah bengkok yang merupakan aset daerah Kota Salatiga dan gaji untuk Kepala Kelurahan dan Perangkat Kelurahan adalah sebagai PNS (Pegawai Negeri Sipil).

c. Akibat ekonomi yang muncul dari perubahan sistem Pemerintahan Desa menjadi Kelurahan di Kota Salatiga berupa eks tanah bengkok yang merupakan aset daerah menjadi sumber PAD (Pendapatan Asli Daerah) Pemerintah Kota Salatiga, khusus untuk warga masyarakat tani Kelurahan Pemekaran Kota Salatiga memperoleh hasil dari sewa garapan dengan melakukan pengolahan eks tanah bengkok untuk bidang pertanian setiap masa panen dalam waktu satu tahun, sedangkan untuk Kelurahan Pemekaran memperoleh 60% dari 85% hasil lelang eks tanah bengkok yang dimasukkan pada APBK (Anggaran Pendapatan dan Belanja Kelurahan).

i. Dwi Rakhmawati Rismaningtyas, Universitas Negeri Semarang:(2016) yang berjudul Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkok (Studi Di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang). Proses tukar menukar yang terjadi di Kelurahan Beringin belum selesai. Proses tukar menukar yang dilakukan hanya melalui perjanjian lisan saja tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengakibatkan sulitnya pembuktian hak. Karena didalam proses pembuktian suatu perkara perdata

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu adalah alat bukti surat. Suatu akta/surat memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila dikemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait. Faktor dalam permasalahan tukar menukar ini yaitu tidak selesainya proses administrasi sehingga surat pelepasan dari Kepala Daerah tidak keluar, tidak ada itikad baik oleh pihak desa dalam memberikan informasi kepada Pemerintah Kota sebelum beralihnya status menjadi Kelurahan Beringin dan adanya diskriminasi hukum di era orde baru ketika tukar menukar tanah ini terjadi.

2.2 Tanah Hak dan Tanah Negara

2.2.1 Pengertian Tanah Hak dan Tanah Negara

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian "tanah" adalah :

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

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu :

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

> "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dapat pula dimiliki oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar (Perangin 1994:17). Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan UUPA sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Pengertian tanah dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atas kuasanya dirumuskan yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

Penggolongan tanah dilihat dari status hukumnya ada dua status hukum di Indonesia yaitu bukan tanah negara, adalah semua tanah yang

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

dikuasai orang berdasarkan hak milik dan tanah negara yaitu semua tanah yang langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh negara, dari penggolongan status tanah tersebut maka tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.

Oleh karena itu dalam ayat (2) UUPA dinyatakan, bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagaian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, tetapi diperluas juga penggunaannya pada tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya (Harsono, 2003:24).

2.3 Hak Atas Tanah

2.3.1 Sejarah Hak Atas Tanah

Sebelum tahun 1960, di Indonesia berlaku dualism hukum pertanahan. Disatu sisi berlaku hukum tanah berdasarkan hak kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak *eigendom*, Hak *opstall*, Hak *Erfpacht* dan lain lainnya. Penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat sering disenbut tanah adat misalnya Tanah Hak Ulayat, Tanah Milik Adat, Tanah Yasan, Tanah Gogolan dan lainnya.

Tanggal 24 september 1960, yang merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah diundangkan dan dinyatakan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria (selanjutnya di sebut UUPA) terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan (Harsono,2008:1). Maka berakhirlah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum dilapangan hukum pertanahan di Indonesia. Ketentuan ini sekaligus mencabut Hukum Agraria yang berlaku pada zaman penjajahan antara lain yaitu *Agrarische Wet* (stb. 1870 Nomor 55). *Agrarische Besluit* dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Buku II Tentang Kebendaan, salah satunya yang mengatur tentang masalah hak atas tanah.

Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

2.3.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah menurut Effendi Parangin adalah hak memberi wewenang kepada yang empunya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya(Parangin,1994:229)

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA tertulis bahwa :

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

> Atas dasar menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badanbadan hukum, di mana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, dengan jelas tertulis macam - macam hak atas tanah yang dapat dimiliki baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Hak atas tersebut adalah :

1. Hak milik

Pengertian hak milik berdasarkan ketentuan UUPA khususnya dalam Pasal 20 ayat (1) tertulis bahwa : "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orangatas tanah dengan mengingat fungsi social. Fungsi social disini berarti penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari pada haknya." Dasar hukum pengaturan hak milik diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Subjek Hak Milik Berdasarkan ketentuan pasal 21 UUPA bahwa subjek hak milik itu sebagai berikut :

a. Warga Negara Indonesia.

b. Badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Adapun badan-badan hukum tertentu yang boleh memiliki hak milik atas tanah telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara 1963-61).

Dalam pasal 1 ditentukan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah :

a. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan atas undang-undang nomor 79 tahun 1958.
c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Terjadinya Hak Milik Berdasarkan ketentuan pasal 22 UUPA bahwa hak milik itu dapat terjadi melalui dua cara, yaitu

a. Hak milik terjadinya karena hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
b. Hak milik terjadi karena Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dan Ketentuan undang-undang.

Peralihan Hak Milik Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan: “Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Yang dimaksud dengan beralih adalah bahwa hak milik atas tanah dapat beralih tanpa melalui perbuatan hukum tertentu dari para pihak, atau demi hukum hak milik itu dapat beralih ke pihak lain. Sedangkan yang dimaksud dengan dialihkan adalah bahwa hak milik atas tanah itu baru bisa beralih atau berpindah kepihak lain apabila dialihkan oleh pihak

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

pemiliknya. Dalam hal ini terjadi suatu perbuatan hukum tertentu antara pemilik dengan pihak lain tersebut, misalnya dengan melalui jal beli, tukar menukar, sewa menyewa, hibah, perwakafan tanah milik, dan sebagainya. Peralihan hak milik dapat dilakukan dengan jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, perwakafan tanha milik, serta menjadikan hak milik sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan dan karena pelepasan hak. Peralihan hak milik tersebut dapat dilakukan baik untuk selamalamanya, seperti jual beli lepas, tukar menukar, penghibahan. Pemberian dengan wasiat dan perwakafan tanah milik serta pelepasan hak, maupun peralihan hak untuk sementara waktu seperti menjadikan hak milik sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan, dan jual beli sementara. (Arba 2015 : 100).

Sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak atas tanah yang lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA di atas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak miliklah yang paling kuat dan terpenuhi (Kartasapoetra, 1991 : 7).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2. Hak guna usaha

Hak guna usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 mengatakan bahwa :

> "Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan."

Jadi hak guna usaha dalam hal ini hanya semata-mata diperuntukkan bagi suatu kegiatan produksi tertentu serta mempunyai batas waktu tertentu dalam pengelolaannya.

3. Hak guna bangunan

Dalam Pasal 35 UUPA mengatur tentang hak guna bangunan yang dinyatakan bahwa :

> Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memperoleh bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun." Hak guna bangunan berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa hanya diperuntukkan dalam hal mendirikan dan mempunyai bangunan. Mendirikan berarti membuat bangunan baru atau membeli bangunan yang berdiri di atas hak guna bangunan.

4. Hak pakai

Pengertian hak pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah sebagai berikut :

> Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan 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 pengotanah tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Ketentuan pasal tersebut di atas menjelaskan bahwa setiap orang diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan baik secara cuma-cuma dengan pembayaran ataupun dengan pemberian berupa jasa akan tetapi tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

a. Warga negara Indonesia,
b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,
d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Berdasarkan pasal 43 UUPA:

(1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
(2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

5. Hak sewa

Hak sewa dalam UUPA secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 44 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

"Seseorang atau badan hukum yang mempunyai hak sewa atas tanah."

Apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewa. Pembayaran sewa dapat dilakukan :

1. Satu kali atau pada tiap waktu-waktu tertentu.
2. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan. Mengenai prosedur untuk memperoleh hak sewa tersebut harus melalui suatu perjanjian yang dibuat di hadapkan notaris atau camat setempat sehingga memiliki dasar hukum.

6. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dalam peraturan pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam UUPA khususnya Pasal 46 ayat (1) dan (2).

7. Hak-hak yang sifatnya sementara

Adapun mengenai hak-hak yang diberi sifat sementara oleh UUPA dimaksudkan bahwa suatu ketika hak-hak tersebut akan ditiadakan sebagai lembaga-lembaga hukum karena UUPA menganggapnya tidak sesuai dengan asas-asas hukum agraria terutama mengenai dicegahnya tindak pemerasan. Hak gadai, hak usaha bagi hasil dan hak sewa tanah pertanian adalah hak-hak yang memberi wewenang kepada yang

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

mempunyai tanah untuk menguasai dan mengusahakan tanah kepunyaan orang lain.

2.3.3 Hak Menguasai Tanah dari Negara

Kewajiban mengelola tanah di Indonesia menurut sifatnya termasuk bidang hukum publik, tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya sebagai pemegang hak dan pengemban amanat, pada tingkatan tertinggi dikuasakan kepada Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai oganisasi terbesar, sebagaimana diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria pasal 2 sebagai berikut :

1. Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat.
2. Hak mengusai dari negara memberi wewenang untuk :
    1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
    2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orangorang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
    3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orangorang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Undang Undang Pokok Agraria menyebutkan tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara yaitu tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak perorangan atau individual.

Penguasaan atas tanah dapat dipakai dalam arti fisik, dan yuridis. Penguasaan secara yuridis dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Namun ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Misalnya tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa yang menguasai secara fisik atau tanah tersebut dikuasai oleh pihak lain tanpa hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut diserahkannya kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya. Selain itu dikenal pula penguasaan yuridis atas tanah yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, sebagai misal kreditur pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap pada empunya tanah (Harsono, 1999:23).

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria atau yang sering disebut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) hak penguasaan atas tanah meliputi: Hak Guna Usaha (pasal 28 UUPA); Hak Guna Bangunan (pasal 35 UUPA); Hak Pakai (pasal 41); dan hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA dan Peraturan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

pelaksanaan lainnya. Hak-hak tersebut berisi wewenang dan diberikan oleh hukum kepada pemegang haknya untuk memakai tanah yang bukan miliknya yaitu tanah negara atau tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu dan untuk keperluan yang tertentu pula. Jadi hak penguasaan atas tanah itu pada dasarnya merupakan izin negara (selaku organisasi kekuasaan) untuk memakai tanah dengan kewenangan tertentu.

Politik hukum tanah nasional terdapat dalam Pembukaan UUD NRI 1945, yang terjabar lebih lanjut dalam pasal-pasalnya, terutama Pasal 33 ayat (3). Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Politik hukum tanah nasional sekurang-kurangnya terdapat dua hal yang saling terkait, yaitu (1) bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai (dalam arti diatur dengan sebaik-baiknya) oleh Negara dan (2) penguasaan oleh negara ditujukan untuk membangun kemakmuran rakyat. Didalam Pasal 2 UUPA terdapatketentuan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Kata-kata "dikuasai oleh negara" dalam kalimat tersebut diatas mengandung arti (1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, (2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang, bumi, air dan ruang angkasa, dan (3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa (Suhadi 2016:27).

2.4 Ruang Lingkup Tanah Bengkok

Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disahkan pada tanggal 24 September 1960 maka telah terjadi unifikasi terhadap dua hukum tanah yang sebelumnya berlaku di Indonesia, yaitu Hukum Barat dan Hukum Adat, yang masing-masing memiliki pengaturan sendiri-sendiri mengenai tanah. Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria mengakhiri kebinekaan (*pluralisme*) hukum yang mengatur bidang pertanahan dan menciptakan perangkat hukum yang berstruktur tunggal. Dalam mencapai terwujudnya kesatuan di bidang Hukum Tanah, bukan saja hukumnya yang diunifikasikan, tetapi juga hak-hak atas tanah dan hak-hak jaminan atas tanah yang ada, yang semuanya bersumber pada berbagai perangkat hukum yang lama. Diakhirinya pluralisme dan diciptakannya hukum Tanah yang tunggal oleh Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perubahan yang mendasar.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 jika dilihat dari sistem pemerintahan desa maka tanah bengkok merupakan gaji atau upah bagi Kepala Desa dan Perangakat Desa untuk memenuhi kebutuhan hidup dan keluarganya selama masih menjabat jabatannya karena Kepala Desa dan Perangkat Desa tidak digaji oleh Pemerintah Daerah maupun Pemerintah Pusat dan bukan merupakan Pegawai Negeri (Harsono 2005:11).

Hak tanah adat yang sebelumnya diatur dalam Hukum Adat dilakukan ketentuan-ketentuan konversi dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Konversi adalah perubahan status

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

tanah (Kansil 2001:67). Menurut ketentuan-ketentuan konversi hak tanah adat dikonversi dalam ketentuan Pasal VI menjadi hak pakai yaitu :

> Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 (ayat 1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, 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 (Harsono 2005:25).

Isi Undang-Undang Pokok Agraria merupakan peraturan dasar Hukum Tanah Nasional dan memperbaiki rumusan ketentuan-ketentuannya dengan suatu peraturan perundangundangan berbentuk undang-undang. Segala sesuatunya dengan tetap mempertahankan :

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dengan rumusan pernyataan pada "*Founding Fathers*" Negara Kesatuan Republik Indonesia kita dan Konstitusinya: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
2. Hukum adat sebagai sumber utamanya, dilengkapi dengan lembaga-lembaga hukum baru dalam memenuhi kebutuhan masa kini dan mendatang, juga dalam menghadapi tuntutan era globalisasi dan pelaksanaan kebijakan pemberian otonomi kepada daerah.
3. Tujuan, konsepsi, asas-asas dasar, lembaga-lembaga hukum dan sistem serta tata susunannya, dengan Hukum Tanah Nasional sebagai hukum tanah tunggal Negara Kesatuan Republik Indonesia yang mengatur

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

hak-hak penguasaan atas semua tanah di seluruh wilayah Indonesia, dengan semangat kebangsaan, kerakyatan, kebersamaan dan keadilan (Ibid:17).

Menurut (Maurer 1994 : 105) penggunaanya tanah bengkok dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu :

a. Tanah Lungguh, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat/ pamong desa sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima.
b. Tanah Kas Desa, yaitu tanah yang dikelola oleh perangkat/ pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa pada umumnya.
c. 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.

Menurut Boedi Harsono (2005:286), peruntukan tanah bagi masyarakat modern itu bermacam-macam, maka untuk memudahkan pengenalannya, Hak Pakai untuk keperluan yang bermacam-macam itu masing-masing diberi nama sebutan yang berbeda, yaitu:

1. Hak Pakai dengan sebutan nama Hak Milik

   Di antara hak-hak pakai tersebut ada yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekadar berisikan kewenangan untuk mengandung hubungan psikologisemosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2. Hak Pakai dengan sebutan nama Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

   Hubungan antara pemegang hak dengan tanah yang dihaki merupakan semata-mata hubungan yang lugas, yaitu sekedar untuk memungkinkan pemegang haknya memakainya guna memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Hak guna usaha yang diberikan kewenangan memakai tanah untuk diusahakan, hak guna bangunan memberi kewenangan untuk membangun sesuatu di atasnya dengan jangka waktu berlakunya dibatasi.

3. Hak Pakai dengan sebutan nama Hak Pakai.

   Hak pakai ini diberi kekhususan sifat atau peruntukan penggunaan bidang tanahnya. Ataupun atas pertimbangan dari sudut penggunaan tanahnya dan/atau penggunaannya tidak dapat diberikan dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, atau Hak Guna Bangunan. Hak-hak pakai yang sangat khusus ini diberi nama sebutan Hak Pakai.

2.5 Tanah Bengkok dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahan 2004 tentang Pemerintahan Daerah, menghapuskan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa yang sebelumnya dihapus dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Di dalam otonomi keuangan daerah, persoalan tanah bengkok tidak terlepas dari masalah otonomi daerah terutama pada otonomi keuangan daerah diatur dalam Pasal 155 ayat (1)

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 yang menyatakan bahwa "Penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah didanai dari (oleh) dan atas beban anggaran pendapatan dan belanja daerah". Diperkuat dengan Pasal 201 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan bahwa :

1. Pendanaan sebagai akibat perubahan status desa menjadi kelurahan dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Daerah kabupaten/kota.
2. Dalam hal desa berubah statusnya menjadi kelurahan, kekayaan menjadi kekayaan daerah dan dikelola oleh kelurahan yang bersangkutan.

Sehingga kekayaan milik desa dari Pemerintahan Desa yang berubah statusnya menjadi Kelurahan, salah satunya tanah bengkok menjadi milik kekayaan daerah yang dikelola oleh Kelurahan dan tanah bengkok tidak lagi menjadi penghasilan langsung bagi Perangkat Kelurahan karena telah diangkat menjadi pegawai negeri dan digaji langsung oleh Pemerintah Pusat.

2.6 Akibat perubahan desa menjadi kelurahan terhadap tanah bengkok

Desa merupakan kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus pemerintahan desa untuk kepentingan desa itu sendiri berdasarkan prakarsa masyarakat desa dan segala hak tradisional yang diakui oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam artian bahwa desa merupakan badan hukum publik dan mempunyai wewenang untuk menjalankan pemerintahan desa yang tidak bertentangan dengan undang-undang, yang dasar hukumnya yaitu pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan dapat disimpulkan,

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

secara tegas Pasal 33 UUD 1945 melarang adanya penguasaan sumber daya alam ditangan Perorangan atau Pihak-pihak tertentu, dengan kata lain monopoli, oligopoli maupun praktek kartel dalam bidang pengelolaan sumber daya alam dianggap bertentangan dengan prinsip Pasal 33 UUD 1945.

Pasal 33 UUD 1945 menyebutkan bahwa sumber daya alam dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Sehingga monopoli pengaturan, penyelengaraan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan sumber daya alam serta pengaturan hubungan hukumnya berada pada negara, dalam Pasal 33 ini menjelaskan bahwa perekonomian indonesia akan ditopang oleh 3 pelaku utama yaitu Koperasi, BUMN/D (Badan Usaha Milik Negara/Daerah), dan Swasta yang akan mewujudkan demokrasi ekonomi yang bercirikan mekanisme pasar, serta intervensi pemerintah, serta pengakuan terhadap hak milik perseorangan (Indrawati 1995:55).

Berbicara mengenai Undang-Undang desa yang terbaru ini disebutkan dalam pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 yang berbunyi : "Desa dapat berubah status menjadi kelurahan berdasarkan prakarsa Pemerintah Desa dan Badan Permusyawaratan Desa melalui Musyawarah Desa dengan memperhatikan saran dan pendapat masyarakat Desa".Sedangkan pada pasal 11 ayat (2) yang berbunyi :

> Seluruh barang milik Desa dan sumber pendapatan Desa yang berubah menjadi kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi kekayaan/aset Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota yang digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di kelurahan tersebut dan pendanaan kelurahan dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten/Kota.

Artinya dalam pasal tersebut jika desa berubah menjadi kelurahan seluruh aset atau barang milik desa menjadi aset pemerintah daerah kabupaten atau kota, yang

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

semula subyek hukumnya adalah desa sekarang subyek hukumnya berubah menjadi pemerintah daerah kabupaten atau kota.

Desa yang telah berubah menjadi kelurahan tetap mendapatkan kemanfaatan dari pemakaian bekas tanah bengkok yang berada di wilayahnya, yang dipergunakan untuk pembangunan baik pemberdayaan masyarakat maupun pembangunan fisik untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Kelurahan tetap mendapatkan alokasi dana melalui dana perimbangan dari pemerintah daerah kota atau kabupaten. Tujuan utama perubahan desa menjadi kelurahan semata-mata untuk meningkatkan kesejahteraan dan pelayanan terhadap masyarakat di kelurahan tersebut.

Perubahan itu juga harus mendapat persetujuan dari warga yang berada di desa tersebut, maka dari itu sebagai warga di desa yang mereka tinggali harus benarbenar memikirkan bagaimana dampaknya perubahan status tersebut, karena setelah perubahan maka kepala desa dan perangkat desa akan diberhentikan secara baik-baik oleh bupati atau walikota pemerintah daerah tersebut. Berbicara mengenai perubahan desa menjadi kelurahan tentu saja ada sebab dan akibatnya, yang mana selain mempengaruhi status desa juga mempengaruhi seluruh barang milik desa, termasuk aset desa (Nadiyah :3).

Jika dikaitkan dengan teori akibat hukum menurut Soeroso “Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum berlaku” (Soeroso 2006:295). Sedangkan menurut Achmad Ali : Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum (Ali 2008:192).

2.7 Sengketa Tanah

2.7.1 Pengertian Sengketa Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan,1990:643).

Pengertian sengketa pertanahan dirumuskan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 1/1999, yaitu : "Perbedaan pendapat antara pihak yang berkepentingan mengenai keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya serta pihak yang berkepentingan yang merasa mempunyai hubungan hukum dan pihak lain yang berkepentingan terpengaruh oleh status hukum tanah tersebut."

Sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berselisih perkara dalam pengadilan (Sudarsono,2002:433).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Pengertian sengketa, yaitu suatu sengketa itu timbul biasanya karena adanya permasalahan dalam masyarakat dan ada dua hal yang menimbulkan masalah yaitu adanya perbedaan antara das sollen dan das sein dan adanya perbedaan antara apa yang diinginkan dengan apa yang terjadi, keduanya merupakan masalah dan bila masalah itu disebabkan

oleh pihak lain, maka masalah tersebut menimbulkan sengketa.(Urip 2016:193)

Sebuah konflik berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan rasa tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung kepada pihak yang dianggap sebagai penyebab kerugian atau pihak lain.

Konflik pertanahan sesungguhnya bukanlah hal baru. Namun dimensi konflik makin terasa meluas dimasa kini bila dibandingkan pada masa kolonial.

2.7.2 Teori Persengketaan

Dalam literatur, Teori Persengketaan juga dinamakan dengan Teori Konflik.Pengertian Konflik itu sendiri dirumuskan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin bahwa, konflik adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan (perceived divergence of interest), atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dicapai secara simultan atau secara serentak (Salim HS :82).

Pruitt dan Rubin lebih lanjut melihat konflik dari perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Perbedaan kepentingan dalam hal ini adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan masing-masing pihak. Misalnya, A. sebagai salah satu ahli waris, menginginkan rumah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dijual, sementara pihak B tidak menginginkan rumah itu dijual karena mengandung nilai-nilai sejarah bagi keluarga.

Perihal Teori Konflik, menurut Salim HS, dapat digolongkan atas:

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

a. Objek kajiannya.

b. Faktor penyebab terjadinya konflik.

c. Strategi dalam penyelesaian konflik.

2.7.3 Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian? karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Menurut Elza Syarief, secara umum fakor penyebab sengketa tanah antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap.
2. Keidaksesuaian Peraturan.
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan jumlah tanah yang tersedia.
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap.
5. Data tanah yang keliru.
6. Transaksi tanah yang keliru.
7. Ulah pemohon hak.
8. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan (Syarief 2002:8).

Menurut Lovetya (2008) menyebutkan bahwa :

> faktor penyebab dari konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, ketimpangan dalam struktur penguasaan tanah, ketiadaan persepsi yang sama antara sesama pengelola negara mengenai makna penguasaan tanah oleh Negara, inkonsistensi, dan ketidaksinkronisasian antara undang-undang dengan kenyataan dilapang seperti terjadinya manipulasi pada masa lalu yang mengakibatkan pada era reformasisekarang ini muncul kembali gugatan, dualisme kewenangan (pusat-daerah) tentang urusan pertanahan serta ketidakjelasan mengenai

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem perundang-undangan agrarian.

Beberapa penyebab terjadinya konflik pertanahan adalah:(Nasution, 2001:31)

1. Pemilikan/Penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak merata.
2. Ketidak keserasian penggunaan tanah pertanian dan tanah non pertanian.
3. Kurangnya keberpihakan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah.
4. Kurangnya pengakuan terhadap hak-hak masyarakat adat atas tanah (hak ulayat).
5. Lemahnya posisi tawar masyarakat pemegang hak atas tanah dalam pembebasan tanah.

2.7.4 Penyelesaian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau pembantahan timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. (htt://gemaisgeri.blogspot Kamus Besar Bahasa Indonesia 1990: 643). Konflik atau sengketa terjadi karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan gambaran lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang,

lingkungan dimaksud adalah lingkungan fisik maupun lingkungan kehidupan sosial (Koentjaraningrat,1982: 103).

> Menurut Made Widnyana (2007, 57-58) bahwa konflik dapat disebabkan dan dipengaruhi oleh berbagai faktor, yakni sistem nilai dan kepercayaan, sistem informasi, kekurangan sumber, ketidakpuasan dari suatu keinginan persaingan antara perusahaan yang mengarah pada permusuhan, peraturan dan perundang-undangan, adat, pola dan pelaksanaan, kebiasaan, dan ego.

Dengan adanya hukum mengenai kawasan hutan lindung yang mengatur pengelolaan hutan dan membatasi kawasan hutan, maka diharapkan agar setiap warga masyarakat menghormati hak dan kewajibannya masing-masing, sehingga dapat terhindar dari sengketa pengelolaan kawasan hutan. Namun kenyataannya, keberadaan hukum tidak menjamin untuk menjauhkan sengketa dalam kehidupan sosial masyarakat desa hutan. Dalam era reformasi saat ini pihak yang lemah kini sudah berani melawan yang kuat dengan berbagai cara, mulai dari tuntutan biasa, mengajukan upaya hukum, protes, demonstrasi, sampai benturan fisik yang keras. *Basically mediation is "a process of negotiations facilitated by a third person(s) who assist(s) disputants to pursue a mutually agreeable settlement of their dispute*" (Sumanto,2008;7)

Untuk dapat jalan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, maka tidak terlepas untuk memahami terlebih dahulu berbagai akar permasalah pertanahan terlebih dahulu. Akar permasalah pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal – hal sebagi berikut :

1. Konflik kepentingan, yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif, misalnya

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

hak atas sumber daya agraria termasuk tanah, kepentingan prosedural maupun kepentingan psikologis.

2. Konflik struktural, yang disebabkan antara lain karena: pola perilaku atau interaksi yang destruktif, kontrol pemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang, kekuasaan dan kewenangan yang tidak seimbang, serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerja sama.
3. Konflik nilai, disebabkan karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup,idiologi atau agama/kepercayaan.
4. Konflik hubungan, yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah; penggunaan perilaku yang negatif.
5. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap; informasi yang keliru; pendapat yang berbeda tentang hal – hal yang relevan; interpretasi data yang berbeda; dan perbedaan prosedur penilaian (Sumardjono, 2009: 112).

Maka dari akar permasalah yang ditemukan di atas dapat dijadikan titik tolak dalam peyelesaian sengketa pertanahan tersebut. Mekanisme penyeleasaian sengketa yang pada umumnya yang ditempuh oleh Badan Pertanahan Nasional adalah :

1. Jika ditemukan cacat administratif karena adanya kekeliruan data awal, maka dilakukan koreksi administratif.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2. Bila kedua belah pihak saling terbuka, maka diupayakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
3. Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antar sektor.

Bila semua usaha telah menemui kegagalan, utamanya bila obyek sengketa berkenaan dengan masalah ”hak” yang berkaitan dengan kebenaran material, maka upaya terakhir adalah melalui pengadilan. Cara Penyelesaian Sengketa lahan antara lain :

1. Alternatif Penyelesaian Sengketa Non Litigasi (di Luar Pengadilan)

Penyelesaian sengketa non litigasi sering juga disebut dengan penyelesaian sengketa alternative (*alternative disputes resolution*). Alternatif penyelesaian sengketa merupakan ekspresi responsif atas ketidakpuasan (*dissatisfaction*) penyelesaian sengketa melalui proses litigasi yang konfrontatif dan *zwaarwichtig* (njelimet - bertele-tele). Thornas J. Harron mengatakan bahwa masyarakat sudah jemu mencari penyelesaian sengketa melalui litigasi (badan peradilan), mereka tidak puas atas sistem peradilan (*dissatisfied with the judicial system*), disebabkan cara penyelesaian sengketa yang melekat pada sistem peradilan sangat bertele-tele (*the delay inherent in a system*) dengan cara-cara yang sangat merugikan, antara lain: buang-buang waktu (*a waste of time*), biaya mahal (*very expensive*), mempermasalahkan masa lalu, bukan menyelesaikan masalah masa depan, membuat orang

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

bermusuhan (*enemy*), melumpuhkan para pihak (*paralyze people*)" (Harahap :186-187).

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di luar pengadilan adalah melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau dalam bahasa Inggris disebut *Alternative Disputes Resolution* (*ADR*). Ada juga yang menyebutnya sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Koorperatif (MPSSK) (Adurrasyid 2002:11). Penyelesaian sengketa dengan menggunakan *Alternative Disputes Resolution* (*ADR*) sebenarnya merupakan model penyelesaian sengketa yang sangat cocok dengan karakter dan cara hidup masyarakat yang bersifat kekeluargaan,dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan yang cenderung bersifat konfrontatif, lebih memperhitungkan menang dan kalah, lebih memperhitungkan aspek yang bersifat kekeluargaan dan gotong royong.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sebagaimana juga di atur dalam Undang-Undang No.39 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dapat dilakukan melalui cara-cara berikut ini:

1. Musyawarah (*Negotiation*)

   Negosiasi merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa yang banyak digunakan oleh berbagai pihak dalam menyelesaikan permasalahan ataupun sengketa di antara mereka. Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Penyelesaian sengketa atau beda pendapat ini disebutkan dalam Pasal 6 ayat (2).

Negosiasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa atau oleh kuasanya, tanpa bantuan dari pihak lain, dengan cara musyawarah atau berunding untuk mencari pemecahan yang dianggap adil di antara para pihak. Hasil dari negosiasi berupa penyelesaian kompromi yang tidak mengikat secara hukum. Pada umumnya negosiasi digunakan dalam sengketa yang tidak terlalu pelik, dimana para pihak masih beritikad baik dan bersedia untuk duduk bersama memecahkan masalah. Apabila penyelesaian melalui musyawarah diantara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari kepala BPN karena pengadaan serta merta (peninjauan kembali) atas keputusan tata usaha Negara yang telah dikeluarkan, tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa maka penyelesaianya harus melalui pengadilan (Chomzah, 2003 : 32).

2. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan bentuk pengendalian konflik sosial yang utama.Pengendalian ini terwujud melalui lembaga tertentu yang memungkinkan tumbuhnya pola diskusi dan pengambilan keputusan. Dalam bentuk konsiliasi, konflik pertanahan diselesaikan melalui parlemen, dimana kedua belah

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka untuk mencapai kesepakatan.

Konsiliasi adalah penyelesaian konflik, termasuk konflik pertanahan yang di tengahi oleh seorang atau lebih konsiliator yang netral yang dipilih atas kesepakatan para pihak. Konsiliator tersebut harus terdaftar di kantor yang berwenang menangani masalah pertanahan, dalam hal ini misalnya di Kantor BPN. Konsiliator harus dapat menyelesaikan perselisihan tersebut paling lama tiga puluh hari sejak menerima permintaan penyelesaian konflik tersebut.

Pada kesempatan pertama penyelesaian tersebut, konsiliator wajib mendamaikan para pihak terlebih dahulu.Jika terjadi kesepakatan damai, maka dibuatkan perjanjian bersama untuk kemudian didaftarkan di pengadilan wilayah hukum mana kesepakatan damai itu di buat. Bila salah satu pihak tidak menjalankan kesepakatan tersebut, pihak lainnya dapat mengajukan permohonan eksekusi di pengadilan tempat perjanjian bersama didaftarkan.

3. Mediasi

Mediasi adalah alternatif penyelesaian sengketa tanah di luar pengadilan yang mengutamakan cara-cara musyawarah untuk mencapai mufakat serta mempunyai ciri waktu penyelesian sengketa yang disengketakan, terstuktur, berorientasi kepada tugas dan merupakan cara intervensi yang

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

melibatkan peran serta para pihak secara aktif dengan menunjuk pihak ketiga sebagai mediator yang membantu tercapainya hal-hal yang telah disepakati bersama. (Abbas,2009:8).

Mediasi merupakan pengendalian konflik (pertanahan) yang dilakukan dengan cara membuat consensus di antara dua pihak yang berkonflik untuk mencari pihak ketiga yang berkedudukan netral sebagai mediator dalam penyelesaian Pengendalian ini sangat berjalan efektif dan mampu menjadi pengendalian yang selalu digunakan oleh masyarakat.

Dalam menyelesaikan konflik melalui cara mediasi, kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian konflik melalui bentuk ini dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang berkonflik bahwa masalah mereka akan diselesaikan melalui bantuan seorang atau beberapa penasehat ahli maupun melalui seorang mediator. Pihak ketiga yang bersifat netral (tidak memihak) serta independen, dalam artian tidak dapat diintervensi oleh pihak lainnya. Dalam kaitannya dengan penyelesaian konflik melalui mediasi.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Menurut Peraturan Mahkamah Agung RI No. 02 Tahun 2003 tentang prosedur mediasi di pengadilan, Mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak yang dengan dibantu oleh mediator (pasal 1 butir 6). Mediator

adalah pihak yang bersifat netral dan tidak memihak, yang berfungsi membantu para pihak dalam mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa (pasal 1 butir 5).

Gunawan Wijaya berpendapat bahwa mediator selaku pihak di luar perkara yang tidak memiliki kewenangangan memaksa, berkewajiban mempertemukan para yang berkonflik guna mencari masukan mengenai pokok persoalan yang dipermasalahkan (Wijaya 2001:92).

Dalam proses pelaksanaan mediasi, mediasi dibagi kedalam tiga tahap, yaitu tahap pramediasi merupakan tahap awal di mana mediator menyusun sejumlah langkah dan persiapan sebelum mediasi benar-benar dilakukan, tahap pelaksanaan mediasi merupakan tahap dimana pihak-pihak yang bertikai sudah berhadapan satu sama lain, dan memulai proses mediasi, dan tahap akhir implememntasi hasil akhir merupakan Tahap dimana para pihak hanyalah menjalankan hasil-hasil kesepakatan, yang telah mereka tuangkan bersama dalam suatu perjanjian tertulis. Ketiga tahapan ini merupakan jalan yang akan ditempuh oleh mediator dan para pihak dalam menyelesaikan sengketa mereka (Abbas, 2009: 37).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

4. Arbitrase

Merupakan pengendalian konflik yang dilakukan dengan cara kedua belah pihak yang bertentangan bersepakat untuk menerima atau terpaksa akan hadirnya pihak ketiga yang akan

memberikan keputusan bagi mereka dalam menyelesaikan konflik tersebut. Dalam penyelesaian secara arbitrase, kedua belah pihak sepakat untuk mendapatkan keputusan yang bersifat legal sebagai jalan keluar bagi konflik yang terjadi di antara para pihak. yang berperan untuk menyelesaikan konflik di sini ialah seorang arbitrator atau majelis arbitrator.

Selain ketiga jenis pengendalian konflik yang sudah dipaparkan, Badan Pertanahan Nasional pun sebagai Lembaga Pemerintah Pelaksana Kebijakan Nasional Pertanahan. Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyebutkan bahwa negaraadalah pihak yang menguasai dan mengelola tanah untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Atas dasar ketentuan tersebut maka negara membentuk Badan Pertanahan Nasional yang diharapkan sebagai perpanjangan negara dalam hal penguasaan dan pengelolaan tanah bagi kemakmuran rakyat.

Pembentukan BPN didasarkan atas Keputusan Presiden No. 26 Tahun 1988 tentang BPN. Organisasi dan tata kerja BPN dibentuk berdasarkan Keputusan Kepala BPN No.11/KBPN/1988 jo Keputusan Kepala BPN No.1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN di Provinsi dan Kabupaten/Kotamadya.

Tujuan dibentuknya BPN adalah untuk membuat sistem pengelolaan masalah pertanahan di Indonesia. Karena itu pemerintah melakukan pengangkatan status Direktorat Jenderal

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Agraria Departemen Dalam Negeri menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan membentuk suatu organisasi dan tata kerja suatu lembaga yang di beri nama Badan Pertanahan Nasional. Tugas lembaga BPN adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemeliharaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengurusan dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan Presiden, sedangkan fungsi lembaga BPN adalah :

a. Merumuskan Kebijaksanaan.
b. Perencanaan Penguasaan dan Pengurusan Tanah.
c. Merumuskan Kebijaksanaan dan Perencanaan Pengaturan Pemilikan Tanah dengan Prinsip Tanah mempunyai Fungsi Sosial.
d. Melaksanakan Pengukuran dan Pemetaan serta Pendaftaran Tanah.
e. Melaksanakan Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah.
f. Melaksanakan Penelitian dan Pengembangan di Bidang Pertanahan (Silalahi, 2004:6).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2. Penyelesaian Sengketa di Pengadilan (Litigasi)

Penyelesaian Di Dalam Pengadilan (Litigasi) Suyud Margono berpendapat bahwa litigasi adalah gugatan atas suatu konflik yang

diritulisasikan untuk menggantikan konflik sesunnguhnya, dimana para pihak memberikan kepada seorang pengambilan keputusan dua pilihan yang bertentangan (Margono, 2004:23).

Litigasi sangat formal terkait pada hukum acara, para pihak berhadap-hadapan untuk saling beragumentasi, mengajukan alat bukti, pihak ketiga (hakim) tidak ditentukan oleh para pihak dan keahliannya bersifat umum, prosesnya bersifat terbuka atau transaparan, hasil akhir berupa putusan yang didukung pandangan atau pertimbangan hakim. Kelebihan dari litigasi adalah proses beracara jelas dan pasti sudah ada pakem yang harus diikuti sebagai protap. Adapun kelemahan litigasi adalah proses lama.

Dalam Peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2008 pasal 19 menjelaskan tentang keterpisahan mediasi dari litigasi adalah sebagai berikut :

1. jika para pihak gagal mencapai kespakatan, pernyataan dan pengakuan para pihak dalam proses mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat dalam suatu proses persidangan perkara yang bersangkutan atau perkara lain.
2. Catatan mediator wajib dimusnahkan.
3. Mediator tidak boleh diminta menjadi saksi dalam proses perkara yang bersangkutan.
4. Mediator tidak dapat dikenal pertanggungjawaban pidana maupun perdata atas isi kesepakatan perdamaian hasil proses mediasi.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

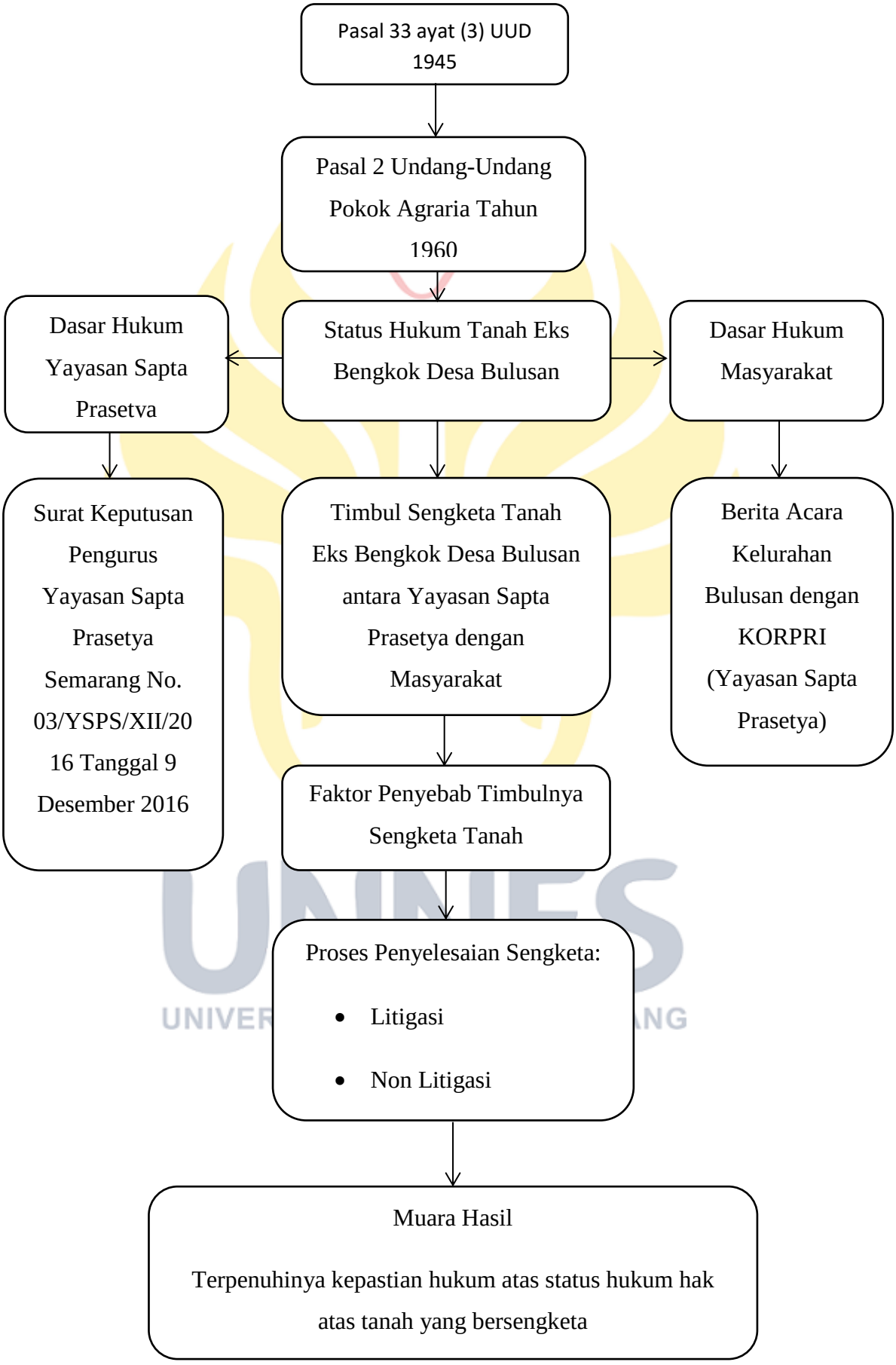
2.8 Landasan Konsepsual

Menurut Ali Achmad dalam buku yang berjudul hukum pertanahan II Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri hukum Pertanahan IV, mengatakan sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya (Achmad, 2003).

Menurut Koentjaraningrat Konflik atau sengketa terjadi juga karena adanya perbedaan persepsi yang merupakan gambaran lingkungan yang dilakukan secara sadar yang didasari pengetahuan yang dimiliki seseorang, lingkungan yang dimaksud adalah lingkungan fisik maupun lingkungan social (Koentjaraningrat 1982:103).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2.9 Kerangka Berfikir



2.9.1 Penjelasan Kerangka Berfikir

Berdasarkan bagan kerangka berfikir diatas, penelitian ini akan memberikan suatu solusi terhadap sengketa tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat. Berdasarkan bagan kerangka berfikir diatas juga menerangkan bahwa berdasarkan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat" dan juga Pasal 2 Undang-Undang no 5 tahun 1960, tanah eks bengkok Desa Bulusan merupakan tanah Negara yang digunakan untuk kemakmuran rakyat.

Tanah eks bengkok Desa Bulusan menjadi sengketa dikarenakan adanya dua (2) pihak yang merasa saling memilki kuasa atas tanah tersebut, pihak pertama yaitu Yayasan Sapta Prasetya Semarang merasa memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan SK Pengurus Yayasan Sapta Prasetya Semarang No. 03/YSPS/XII/2016 tanggal 9 Desember 2016. Sedangkan pihak kedua yaitu warga masyarakat Kelurahan Bulusan mereka merasa berhak menggunakan tanah tersebut berdasarkan Berita Acara Pelepasan Hak Atas Tanah tahun 1992, berdasarkan surat Lampiran Pengurus Yayasan Sapta Prasetya Korpri Kotamadya Tingkat II Semarang No. 132A/YS/K/VIII/Tahun 1993 Tanggal 16 Agustus 1993. Berdasarkan adanya pihak yang merasa memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut maka timbul sengketa pertanahan yang terjadi pada obyek tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Berdasarkan keterangan tersebut penelitian ini mengkaji dari faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya sengketa tanah yang dialami oleh Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat serta bagaimana proses penyelesaian sengketanya dan untuk mendapatkan keadilan serta kepastian hukum dari status hukum tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang tersebut sehingga untuk mencari solusi yang baik agar kedua belah pihak bisa mendapatkan haknya masing-masing dengan cara yang baik pula.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan Kota Semarang Antara Yayasan Sapta Prasetya Semarang dengan Masyarakat, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. **Faktor Peyebab terjadinya Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat**

   Peneliti menyimpulkan bahwa yang menjadi faktor dalam permasalahan sengketa ini yaitu proses pelepasan hak atas tanah eks bengkok Desa Bulusan tidak tuntas dan pihak yang seharusnya melepaskan hak atas tanah bengkok Kelurahan Bulusan, Kecamatan Semarang Selatan kepada Yayasan Prasetya Korpi Kodyamadya Daerah Tingkat II Semarang adalah pihak yang memiliki kewenangan secara yuridis akan tanah tersebut dan harus dilakukan secara tuntas.

2. **Penyelesaian Sengketa Tanah Eks Bengkok Desa Bulusan antara Yayasan Sapta Prasetya dengan Masyarakat**

   Penyelesaian sengketa yang dilakukan Oleh Kepala Kelurahan Bulusan Kota Semarang melalui jalur mediasi, Pihak Kelurahan sebagai mediatornya. Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan di Kelurahan Bulusan melalui tahap pengaduan yang dilakukan secara lisan dengan langsung mendatangi Kepala Kelurahan, kemudian dilanjutkan dengan tahap pemanggilan para pihak yang bersengketa dan sampai saat penulisan

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

dilakukan, tidak membuahkan hasil penyelesaian sengketa (kesepakatan bersama para pihak) dan tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang masih bersengketa.

5.2 Saran

1. Untuk memberikan kepastian hukum atas tanah eks bengkok Desa Bulusan Kota Semarang pelepasan tanah eks bengkok harus dilakukan oleh pihak yang berwenang dan dilakukan secara tuntas.
2. Untuk memberikan kepastian hukum maka para pihak harus menempuh jalur litigasi (Pengadilan).

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Achmad, Ali. 2008. *Menguak Tabir Hukum*. Kencana. Jakarta.

Amirudin, dkk. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum.* Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Chomzah, Ali Achmad. 2003. *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah.* Prestasi Pustaka. Jakarta.

Critine S. T. Kansil, C. S. T.Kansil. 2001. *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Pustaka Sinar Harapan.

Hanitijo Soemitro, Ronny. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta.

Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Bandung.

——————— .2008. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan. Jakarta.

Indrawati, mengutip dari pendapat Ninasapti Triaswati. 1995. *Tantangan Transpormasi Sumber Daya Manusia Indonesia Menghadapi Era Globalisasi.* Alumni FEUI dan Tantangan Masa Depan, Gramedia. Jakarta.

Kartasapoetra, G, dkk. 1991. *Hukum Tanah, Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah.* PT Rineka Cipta. Jakarta.

Koentjaraningrat. 1982. *Sejarah Teori Antropologi I*. Penerbit Rineka Cipta. Jakarta.

Moleong, Lexy J. 2006. *Metodelogi Penelitian Kualitatif.* PT Remaja Resdakarya. Bandung.

Maurer, Jeane-luc,1994. *Pamong Desa or Raja Desa? Wealt.status and power of village officers in Antlov, H.and cedderroth.s(ed) leadership in java: gentle hints, authoritarian rule routledge & curzon pp*

Perangin, Effendy. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

R Soeroso. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Rusmadi, murad. 1991. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Mandar Maju. Bandung.

Santoso, Urip. 2008. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.

Silalahi, Ulber. 2010. *Metode Penelitian Sosial. Refika Aditama. Bandung*

Soekanto, Soerjono. 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo. 1998. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Sudarsono. 2002. *Kamus Hukum.* Rineka Cipta. Jakarta.

Sumardjono, Maria S.W. 1982. *Puspita Serangkum Masalah Hukum Agraria.* Libertu. Yogyakarta.

Suyud, Margono. 2004. *ADR (Alternative Dispute Resoluttion) & Arbitrase*. Ghalia Indonesia. Bogor.

Syarief, Elza. 2012. Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. Kepustakaan Populer Gramedia. Jakarta.

Tim KBBI. 2001. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.

Widnyana, Made. 2007. *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR).* Indonesia Business Law Center. Jakarta.

JURNAL

Nadiyah. 2014. Akibat Hukum Perubahan Desa Menjadi Kelurahan Atas Tanah Bengkok Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.*

Soedjendro J. Kartini. Konflik Pemanfaatan Tanah Eks Bengkok di Kota Semarang. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.*

Suhadi. 2016. Pembangunan Hukum Tanah Nasional Berdasarkan Konsepnegara Hukum Pancasila. Vol : XXIII, No : 1, Mei 2016. *Majalah Ilmiah Pawiyatan.*

——— .2016. Pembaruan Ilmu Hukum Indonesia Berorientasi pada Nilai Kerakyatan. Seminar Nasional Hukum Volume 2 Nomor 1 Tahun 2016, 611-626. Universitas Negeri Semarang.

——— .2017. The Relevance of Clinical Legal Education for Law School on Preparing Legal Human Resources in Indonesia. Vol. 1 (1),. *Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia*

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

Sumanto Listyo. 2008. “Mediation: The Alternative Of Land Dispute Resolution In Indonesia”. 1. *Jurnal Universitas Trisakti Jakarta*

Urip Santosa. 2016. Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Volume XXI No. 3. *Fakultas Hukum Universitas Airlangga*

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) .

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Npmpr 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 Tentang Pemerintahan Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1982 Tentang Sumber Pendapatan dan Kekayaan Desa Pengurusan dan Pengawasannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 5 tahun 1992 Tentang Pembentukan wilayah didaerah Kabupaten Tingkat II.

Instruksi Menteri Dalam Negeri No 26 Tahun 1992 Tentang Perubahan Tanah Bengkok yang sejenisnya menjadi Tanah Kas Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa (“Permendagri 4/2007”). Pada Pasal 1 angka 10 Permendagri 4/2007.

Peraturan Daerah Kota Semarang nomor 5 tahun 2007 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Undang-Undang Nomor 6 tahun 2014 Pasal 11 ayat(1) Tentang Perubahan Desa menjadi Kelurahan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Skripsi

Dwi Rakhmawati Rismaningtyas. 2016. Tukar Menukar Tanah Milik Dengan Tanah Eks Bengkok (Studi Di Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang). *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.*

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

TESIS

Ari Anggraito Tobing. 2009. Eksistensi Tanah Bengkok Setelah Berubahnya Pemerintahan Desa Menjadi Kelurahan Di Kota Salatiga. *Tesis Universitas Diponegoro*

INTERNET

www.wikipedia.kotasemarang diakses tanggal 2 februari 2018

www.wikipedia.kota semarang diakses tanggal 25 Maret 2018

https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Semarang diakses tanggal 15 Mei 2018

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG