

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Penelitian**

Tanah adalah salah satu unsur terpenting dalam kehidupan dan kemajuan manusia, masyarakat dan suatu bangsa. Dari proses untuk mempertahankan hidup sampai di akhiri dengan kematian pun tanah tetap menjadi unsur terpenting dalam kehidupan masyarakat. Tak dipungkiri lagi bahwa tanah adalah sumber kehidupan untuk hidupnya manusia, masyarakat dan suatu bangsa.

Negara Indonesia merupakan Negara agraris, dimana penduduk bangsa Indonesia bermata pencaharian sebagai petani. Dalam bertani, sudah barang tentu tanah dijadikan sebagai media untuk bercocok tanam. Indonesia yang berada dalam garis khatulistiwa menjadikan tanah di wilayah Indonesia sangat subur untuk di tanami berbagai macam hasil tanam, mulai dari komoditi pertanian, perkebunan dan lain-lain.

Indonesia adalah negara berkembang dengan frekuensi pembangunan infrastruktur yang tinggi. Pembangunan infrastruktur tersebut dilakukan sebagai upaya mengisi kemerdekaan dalam aspek pembangunan nasional. Dalam pembangunan nasional tersebut seperti dalam pembangunan untuk fasilitas umum yang diperuntukan untuk masyarakat umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan pelaksanaannya harus dilakukan secara baik dan profesional. Untuk melaksanakan kegiatan tersebut diperlukan perhatian yang cukup untuk mengingat peranan tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Sehingga dalam pengadaan tanah untuk

kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan semua elemen yang terkait dengan tanah tersebut.

Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud tersebut memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat dengan sebutan UUPA menjelaskan tentang hak-hak atas tanah yaitu : hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Tanah bengkok terdapat dalam struktur hukum adat tanah di Jawa. Tanah bengkok merupakan tanah milik desa yang digunakan untuk Kepala Desa

dan/atau Pamong desa sebagai kompensasi gaji yang diberikan atas jabatan sebagai aparat desa. Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjual-belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya. Namun demikian, jual-beli atas tanah kas desa tetap terjadi di daerah Pulau Jawa, seperti di Desa Sukapada, Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya Propinsi Jawa Barat.

Permasalahan jual-beli atau segala hal-hal yang menyebabkan peralihan hak, biasa terjadi baik dengan mengikuti peraturan-peraturan adat setempat maupun dengan mematuhi peraturan Undang-Undang Pokok Agraria. Tetapi menjadi luar biasa jika objek dari jual beli tersebut adalah tanah kas desa yang berada dalam kekuasaan Kepala desa atau pejabat desa yang dialihkan haknya dengan pihak lain yang seharusnya Kepala desa dan Perangkat desa lainnya hanya berwenang untuk mengelolanya sebagai kompensasi jabatan. Didaerah Jawa persoalan seperti diatas salah satunya terjadi di Desa Sukapada, Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya, Propinsi Jawa Barat.

Permasalahan tersebut berawal dari adanya bencana alam tanah bergerak yang berpotensi longsor di Kampung. Bojot Desa Sukapada, Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya, Jawa Barat dengan adanya bencana tersebut pihak desa akan merelokasi masyarakat yang terkena bencana tersebut ke tanah bengkok akan tetapi rencana tersebut terkendala oleh banyaknya masyarakat yang terkena bencana ke tanah kas desa yang akan dijadikan tempat relokasi. Adanya kendala tersebut pihak desa mengajukan

untuk menukarkan tanah kas desa tersebut ke tempat lain yang lebih luas karena kas desa tersebut kalau ditukarkan menjadi satu banding tiga, akhirnya disepakati tanah kas desa tersebut untuk dijual ke masyarakat yang terdekat dan ditukarkan ke tanah masyarakat tersebut ke tempat yang lebih luas. Akhirnya dalam keputusan musyawarah tersebut diambil sebuah keputusan bersama mengenai media atau tanah yang akan digunakan untuk tempat relokasi tersebut dengan menggunakan tanah kas desa Desa Sukapada. Tanah kas desa yang digunakan untuk relokasi tersebut seluas kurang lebih 5600 m terletak di blok Bongengek C No. 06 persil No. 166 dengan tanah masyarakat seluas kurang lebih 22.000 m terletak di blok datar koneng C No. 1265. Namun dalam perjalanan ruslag atau peralihan tukar guling tanah tersebut adanya penyelewengan uang hasil dari penjualan tanah kas desa tersebut oleh oknum perangkat desa dan oknum PNS di tingkat Kecamatan.

Tanah dari penjualan atau peralihan tukar guling tanah kas desa tersebut yang seharusnya dari hasil penjualan tanah tersebut 1 berbanding 3 akan tetapi dalam kenyataannya hanya 1 banding 2, sehingga terjadi polemik di masyarakat Desa Sukapada khususnya apalagi kejadian tersebut setelah pelaksanaan Pemilihan Kepala Desa dan bertepatan pasca adanya reformasi tahun 1998. Masyarakat yang berkepentingan terhadap adanya penyalahgunaan hasil penjualan tanah kas desa tersebut membuat Tim yang dinamakan Tim Reformasi. Adanya Tim Reformasi ini sedikit over akting sebab mengungkit proses penjualan tanah kas desa yang telah dibeli oleh

masyarakat yang kebanyakan pembelinya berasal dari luar Desa Sukapada dan Kecamatan Pagerageung karena letak tanah kas desa yang dijual belikan tersebut lebih dekat dan berbatasan dengan Desa Pamoyanan Kecamatan Kadipaten Kabupaten Tasikmalaya Propinsi Jawa Barat. Tim Reformasi memperkarakan kasus tersebut ke Kejaksaan Negeri dan sampai adanya proses persidangan di Pengadilan Negeri Kabupaten Tasikmalaya, sampai putusan adanya penyelewengan uang hasil dari proses jual beli tanah kas desa tersebut.

Namun seperti yang telah kita ketahui bahwa tanah kas desa adalah tanah desa yang digunakan untuk pengganti atau sebagai kompensasi gaji kepala desa dan perangkat desa atas jabatan dan pekerjaan yang telah dilakukan. Hak yang melekat pada kepala desa dan perangkat desa tersebut bukanlah hak milik, melainkan hak pakai seperti yang tertuang dalam ketentuan konversi UUPA Pasal VI yang menyatakan bahwa:

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

Proses terjadinya jual beli tanah bengkok tersebut bukan tanpa dasar hukum sebab sebagian masyarakat juga mengetahui bahwa tanah kas desa tidak bisa diperjual belikan. Namun adanya SK Gubernur No. 145.1/2549/PEMDES Perihal Persetujuan Tukar Menukar Sewa Kontrak dan pelepasan Tanah Kas

Desa khususnya di Desa Sukapada Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya membuat masyarakat menjadi berminat untuk memiliki tanah tersebut yang sebagian masih digunakan untuk bercocok tanam sebagian lagi untuk tempat tinggal.

Jual-beli adalah penyerahan hak milik yang diberikan penjual kepada pembeli yang disertai penggantian atau pembayaran (uang) sesuai kesepakatan harga yang telah ditentukan. Ketentuan Pasal VI menegaskan bahwa tanah kas desa merupakan tanah hak pakai yang diberikan desa kepada kepala desa dan perangkat desa. Dari pengertian jual beli dan ketentuan Pasal VI UUPA diatas, terjadi benturan dalam pelaksanaan jual-beli tanah kas desa tersebut. Mengingat tanah kas desa bukanlah tanah hak milik kepala desa atau perangkat desa, tetapi hanya hak pakai yang diberikan sebagai kompensasi gaji atas jabatan dan pekerjaannya padahal unsur utama dalam proses jual-beli adalah adanya peralihan hak milik penjual kepada pembeli.

Mengacu dari hal-hal tersebut di atas, jual-beli dan peralihan tanah kas desa dan akibat hukumnya tersebut akan diteliti secara ilmiah menurut pandangan hukum perdata Indonesia kemudian dibahas dalam satu karya ilmiah, maka penulis tertarik menyusun Tesis dengan judul

“ANALISIS HUKUM TERHADAP PERALIHAN TANAH BENGKOK (BERDASARKAN SK GUBERNUR No. 145.1/2549/PEMDES PERIHAL PERSETUJUAN TUKAR MENUKAR SEWA KONTRAK DAN PELEPASAN TANAH KAS DESA) DI DESA SUKAPADA KECAMATAN PAGERAGEUNG KABUPATEN TASIKMALAYA”

## **1.2. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah pokok sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan proses peralihan tanah kas desa menjadi tanah milik masyarakat di Desa Sukapada Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya ?
2. Bagaimanakah kendala-kendala yang dihadapi dalam rangka proses peralihan tanah kas desa Desa Sukapada Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya?
3. Bagaimanakah upaya-upaya yang dilaksanakan untuk memperbaiki kendala-kendala dalam proses peralihan tanah kas desa tersebut?

## **1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian tesis ini antara lain sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan proses peralihan tanah kas desa menjadi tanah milik masyarakat di Desa Sukapada Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam rangka proses peralihan tanah kas desa Desa Sukapada Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya.
3. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilaksanakan untuk memperbaiki kendala-kendala dalam proses peralihan tanah kas desa tersebut.

### **1.3.2 Kegunaan penelitian**

Adapun kegunaan tesis ini yaitu:

#### **1. Manfaat Praktis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bagi pemerintah, Badan Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya dan aparat penegak hukum dalam penyelesaian bekas tanah kas desa tersebut dalam pemberian status atas tanah kas desa tersebut khususnya kepada masyarakat yang membeli karena sampai saat ini belum mendapatkan legalitas yang jelas seperti halnya mendapatkan sertifikat hak milik dan kewajiban membayar pajak bumi dan bangunan.

#### **2. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat agar mereka lebih mengetahui kedudukan hukum dan akibat hukum atas jual beli tanah kas desa tersebut untuk menjamin hak-hak atas jual beli tersebut di atas.

### **1.4. Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran dalam analisis hukum terhadap peralihan tanah bengkok berdasarkan SK Gubernur No. 145.1/2549/PEMDES di Desa Sukapada, Kecamatan Pagerageung, Kabupaten Tasikmalaya memiliki beberapa kepentingan dan urgensi yang signifikan, di antaranya:

#### **1. Menjamin Kesesuaian dengan Peraturan yang Berlaku**

- Kepatuhan terhadap Hukum: Penting untuk memastikan bahwa peralihan tanah bengkok dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk SK Gubernur No. 145.1/2549/PEMDES. Hal ini untuk

menghindari masalah hukum di kemudian hari.

- Keabsahan Proses: Menganalisis proses peralihan memastikan bahwa semua langkah telah diambil sesuai prosedur yang sah, sehingga keabsahan peralihan tidak diragukan.

## 2. Perlindungan Hak Masyarakat dan Pemerintah Desa

- Hak Masyarakat: Tanah bengkok sering kali terkait dengan hak-hak masyarakat desa. Analisis hukum membantu memastikan bahwa hak-hak ini tidak dilanggar selama proses peralihan.
- Keberlanjutan Penggunaan Tanah: Analisis ini penting untuk menjaga agar tanah bengkok tetap digunakan sesuai dengan tujuan aslinya dan tidak disalahgunakan untuk kepentingan pihak tertentu.

## 3. Mengidentifikasi dan Mengatasi Masalah Hukum

- Potensi Sengketa: Dengan menganalisis hukum, potensi sengketa terkait peralihan tanah bengkok dapat diidentifikasi sejak dini dan diatasi sebelum menjadi masalah yang lebih besar.
- Klarifikasi Status Hukum: Analisis membantu memberikan klarifikasi mengenai status hukum tanah setelah peralihan, sehingga tidak ada ketidakpastian di masa depan.

## 4. Mendorong Transparansi dan Akuntabilitas

- Transparansi Proses: Analisis hukum dapat meningkatkan transparansi dalam proses peralihan tanah, sehingga masyarakat desa memahami dan merasa dilibatkan dalam proses tersebut.
- Akuntabilitas Aparat Desa: Memastikan bahwa aparat desa bertanggung

jawab dalam mengelola peralihan tanah sesuai dengan peraturan yang ada.

#### 5. Perlindungan terhadap Kepentingan Ekonomi dan Sosial

- Manfaat Ekonomi: Tanah bengkok sering kali memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Analisis hukum memastikan bahwa peralihan tanah memberikan manfaat ekonomi yang adil bagi desa dan masyarakatnya.
- Dampak Sosial: Mengidentifikasi dampak sosial dari peralihan tanah bengkok penting untuk menjaga keseimbangan sosial di desa dan mencegah konflik sosial.

#### 6. Pembelajaran dan Peningkatan Regulasi

- Evaluasi Kebijakan: Analisis ini dapat memberikan masukan untuk evaluasi kebijakan dan regulasi terkait peralihan tanah bengkok, sehingga kebijakan yang ada dapat diperbaiki dan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat.
- Contoh Kasus: Kasus di Desa Sukapada bisa menjadi contoh untuk kasus serupa di daerah lain, sehingga analisis ini dapat berfungsi sebagai studi pembelajaran.

#### 7. Mendukung Pengelolaan Tanah yang Berkelanjutan

- Pengelolaan Sumber Daya: Analisis hukum memastikan bahwa pengelolaan tanah bengkok dilakukan secara berkelanjutan dan sesuai dengan prinsip-prinsip pengelolaan sumber daya yang baik.

Dengan memahami urgensi tersebut, kita dapat melihat bahwa menganalisis hukum peralihan tanah bengkok di Desa Sukapada bukan hanya penting untuk kepatuhan hukum semata, tetapi juga untuk memastikan bahwa proses tersebut

adil, transparan, dan memberikan manfaat yang maksimal bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan analisa tersebut akan bermanfaat praktis dalam hal :

1. Peningkatan Kesesuaian Hukum:

- Panduan bagi Aparat Desa: Penelitian ini dapat menjadi panduan bagi aparat desa dalam melakukan peralihan tanah bengkok agar sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Pencegahan Sengketa: Dengan memahami dan mengidentifikasi potensi masalah hukum, desa dapat mencegah sengketa terkait peralihan tanah di masa depan.

2. Penguatan Transparansi dan Akuntabilitas:

- Proses yang Transparan: Mendorong transparansi dalam proses peralihan tanah sehingga masyarakat desa dapat memahami dan mengawasi proses tersebut.
- Akuntabilitas Aparat Desa: Memastikan bahwa aparat desa bertindak sesuai dengan hukum dan bertanggung jawab dalam pengelolaan tanah bengkok.

3. Perlindungan Hak Masyarakat:

- Perlindungan Hak-Hak Warga Desa: Penelitian ini membantu melindungi hak-hak masyarakat desa terkait dengan penggunaan dan peralihan tanah bengkok.
- Penggunaan Tanah yang Adil: Memastikan bahwa tanah bengkok digunakan untuk kepentingan bersama dan tidak disalahgunakan.

#### 4. Peningkatan Manfaat Ekonomi:

- Optimalisasi Penggunaan Tanah: Mendorong penggunaan tanah bengkok yang lebih efektif dan menguntungkan bagi ekonomi desa.
- Manfaat Finansial bagi Desa: Memastikan bahwa peralihan tanah memberikan manfaat finansial yang adil dan berkelanjutan bagi desa.

#### Manfaat Akademis

##### 1. Pengembangan Ilmu Pengetahuan:

- Kontribusi pada Literatur Hukum Agraria: Penelitian ini menambah wawasan dan literatur terkait hukum agraria, khususnya tentang peralihan tanah bengkok.
- Pengembangan Teori: Memberikan kontribusi pada pengembangan teori hukum terkait dengan pengelolaan dan peralihan tanah desa.

##### 2. Bahan Referensi bagi Penelitian Lain:

- Studi Kasus: Menyediakan studi kasus yang dapat dijadikan referensi bagi penelitian lain yang serupa di masa depan.
- Data Empiris: Menyediakan data empiris yang bisa digunakan oleh akademisi dan peneliti lain dalam kajian hukum agraria.

##### 3. Pengembangan Kebijakan Publik:

- Evaluasi Kebijakan: Memberikan masukan yang berharga untuk evaluasi dan pengembangan kebijakan terkait dengan pengelolaan tanah bengkok dan tanah kas desa.

- Rekomendasi Kebijakan: Menghasilkan rekomendasi kebijakan yang dapat digunakan oleh pembuat kebijakan untuk memperbaiki regulasi terkait tanah desa.

#### 4. Peningkatan Kapasitas Akademisi dan Mahasiswa:

- Studi Pembelajaran: Menjadi bahan pembelajaran bagi mahasiswa hukum, agraria, dan studi pembangunan desa.
- Pengembangan Kompetensi: Membantu akademisi dan mahasiswa dalam mengembangkan kompetensi analisis hukum dan kebijakan publik terkait tanah desa.

Dengan manfaat praktis dan akademis tersebut, penelitian ini tidak hanya memberikan kontribusi pada pemahaman dan pengelolaan tanah bengkok secara spesifik di Desa Sukapada, tetapi juga memberikan dampak positif yang lebih luas bagi pengelolaan tanah desa dan pengembangan ilmu hukum agraria di Indonesia.

##### 1. Pengertian Tanah Secara Yuridis

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

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian “tanah” adalah:<sup>1</sup>

- 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.

---

<sup>1</sup> Tim KBBI, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, halaman 1132

f. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

Dalam hukum agraria kita, istilah “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, yaitu dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan :

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

## 2. Status Tanah

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

### a. Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut tanpa perlu diturunkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.<sup>2</sup>

### b. Hak Guna Usaha

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

---

<sup>2</sup> AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, Halaman 65.

Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha hanya dapat diberikan oleh negara.<sup>3</sup>

c. Hak Guna Bangunan

Dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA, hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Sebagai suatu hak atas tanah maka hak guna bangunan memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan.

d. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (2) UUPA, hak pakai dapat diberikan:

1. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya

---

<sup>3</sup> Effendy Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, halaman 258.

dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;

2. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

e. Hak Pengelolaan

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

3. Pengertian Tanah Bengkok

Tanah bengkok adalah tanah yang dimiliki oleh adat-istiadat sendiri guna diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa yang bersangkutan. Dalam peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 Tentang Desa yang termuat dalam Pasal 1 ayat (5), yang dimaksud Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Sebelum mengulas lebih jauh tentang tanah bengkok pada khususnya dapat disepakati membahas terlebih dahulu tentang beberapa macam tanah milik adat, yaitu :

- a. Tanah milik desa adat, misalnya desa sebagai persekutuan hukum membeli tanah dan pasar, balai desa, yang hasilnya dimasukkan ke dalam kekayaan desa, yang pajaknya dipikul oleh desa adat itu.

b. Tanah bengkok yaitu tanah yang dibeli oleh adat itu sendiri guna diberikan kepada perangkat desa pengurus desa yang bersangkutan. Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya. Menurut penggunaannya tanah bengkok dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu :<sup>4</sup>

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

Dari ketiga pembagian mengenai tanah bengkok tersebut tidak semua pemerintahan desa mempunyai harta kekayaan yang sama sehingga penerapannya tergantung pada kesuburan dan kemakmuran desa masing- masing. Demikian

---

<sup>4</sup> 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*, Halaman 105-106.

juga mengenai tanah yang dimiliki oleh pemerintah desa dapat berupa tanah sawah maupun tanah tegalan tergantung pada kesuburan dan kemakmuran suatu desa tersebut, sehingga masing-masing desa juga berbeda karena tergantung pada kekayaan dan kemakmuran desa masing-masing.

### **1.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika dalam Tesis ini yaitu sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bab awal dari Tesis ini yang didalamnya dikemukakan hal-hal berikut : Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran, dan Sistematika Penulisan.

#### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini dibahas secara lebih luas mengenai kerangka pemikiran pada Bab I yang didalamnya terdiri dari : Pengertian Tanah dan Dasar Hukumnya, Pengertian dan Sejarah Tanah Kas Desa dan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah Kas Desa berdasarkan SK Gubernur no. 145.1/2549/Pemdes Perihal Persetujuan Tukar Menukar Sewa Kontrak dan Pelepasan Tanah Kas Desa) di Desa Sukapada Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya. Perihal Persetujuan Tukar Menukar Sewa Kontrak dan Pelepasan Tanah Kas Desa dimana dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa peralihan tersebut hanya dapat dilakukan melalui tukar menukar dan penyertaan modal, dan dalam proses tersebut peranan Kepala Desa amat sangat sentral dalam terwujudnya peralihan hak atas tanah kas desa tersebut. Kendala dalam proses peralihan hak atas tanah kas desa kepada masyarakat oleh

pemerintah desa meliputi adanya peraturan yang sifatnya temporal sehingga menghambat terhadap upaya peralihan tanah kas desa, tidak adanya payung hukum berupa peraturan daerah dalam kaitannya dengan administrasi kewenangan pemerintah desa atas peralihan tanah kas desa. Dengan adanya peralihan tanah tanah tersebut, fokus penelitian sebelumnya dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan.

### BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang sudah dirumuskan dalam rumusan masalah.

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian didalamnya akan diuraikan mengenai Perihal Persetujuan Tukar Menukar Sewa Kontrak dan Pelepasan Tanah Kas Desa. Untuk menentukan, menggambarkan atau mengkaji sesuatu kebenaran pengetahuan, pada umumnya dilakukan penelitian. Menemukan berarti berusaha memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan, menggambarkan berarti memperluas lebih dalam sesuatu yang telah ada dan menguji kebenaran dilakukan juga apa yang sudah ada/masih ada atau menjadi ragu akan kebenarannya. Penelitian merupakan suatu proses yang panjang, berawal dari minat untuk mengetahui permasalahan tertentu, dan selanjutnya berkembang menjadi gagasan, teori, konseptualisasi, pemilihan metode penelitian yang sesuai dan sebagainya. Karena penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metode yang diterapkan harus sesuai dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Metode penelitian adalah suatu usaha untuk

menempatkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode secara ilmiah.<sup>5</sup>

Penelitian hukum merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas pertanyaan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan itu harus sesuai dan saling mendukung satu dengan yang lainnya, agar penelitian yang dilakukan itu mempunyai nilai ilmiah yang memadai dan memberikan kesimpulan yang pasti dan tidak meragukan.

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

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

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

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh

---

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

<sup>6</sup> *Ibid*, halaman 6

<sup>7</sup> Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research Jilid I, ANDI*, Yogyakarta, halaman 4

data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>8</sup>

### 1. Metode Pendekatan

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

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

### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau

---

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

<sup>9</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 9

mendiskriptifkan objek penelitian secara umum. Penelitian dilaksanakan secara deskriptif, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagai mana adanya, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkapkan suatu peristiwa.

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

### 3. Sumber Data

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

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

Adapun data sekunder tersebut antara lain :

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

d). SK Gubernur no. 145.1/2549/Pemdes Perihal Persetujuan Tukar Menukar Sewa Kontrak dan Pelepasan Tanah Kas Desa) di Desa Sukapada Kecamatan Pagerageung Kabupaten Tasikmalaya

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

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui pengamatan secara langsung dan melakukan interview/wawancara secara langsung kepada warga desa Sukapada dan sekitarnya, Perangkat Desa Sukapada Kepala Desa Saepudin, Pejabat Kantor Kecamatan Pagerageung H. Heri Kusdiana, S.Pt., M.Si. dan Pejabat Kantor Pertanahan Agung Murdhianto, S.T. beserta jajarannya.
- b. Data Sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan dari berbagai literatur, arsip, dokumen maupun daftar pustaka lainnya, yaitu dengan cara studi dokumen.

#### 5. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Tasikmalaya yaitu tepatnya di Desa Sukapada Kecamatan Pagerageung, Kantor Kecamatan Pagerageung, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya. Dipilihnya lokasi diatas dengan pertimbangan bahwa daerah dan instansi tersebut diatas sangat mengetahui duduk masalah peralihan jual beli tanah kas desa tersebut dan instansi-instansi tersebut diatas berkaitan langsung dengan permasalahan jual beli tanah bengkok seperti yang telah dipaparkan sebelumnya.

#### 6. Analisis Data

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

#### BAB V SIMPULAN DAN SARAN

, Bab ini merupakan akhir dari pembahasan yang didalamnya terdiri dari simpulan yang dilengkapi dengan saran.