BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan kehidupan masyarakat terutama dalam kaitannya dengan tanah selalu ditempatkan sebagai salah satu faktor yang menjadi penyebab terjadinya sengketa di bidang pertanahan berupa sengketa penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.[1]

Tanah merupakan aset yang sangat berharga karena tanah yang ada di muka bumi ini tidak akan mengalami pertambahan bahkan cenderung akan mengurang. Tanah menjadi soal hidup-mati, menyatu dengan peluh, sehingga untuk itu mereka bersedia melakukan apa saja, sebagaimana pepatah Jawa mengatakan "*Sedumuk batuk senyari bumi, ditohi pecahing dodo lan wutahing ludiro*.[2]

Manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat, manusia membutuhkan tanah untuk berbagai macam hal baik untuk tempat tinggal, tempat untuk mencari makan, bahkan tempat seseorang itu akan dimakamkan. Dengan bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan tanah tidak dapat dihindari. Setiap orang berkeinginan memiliki rumahnya sendiri, baik untuk tempat tinggal maupun untuk tempat usaha, sedangkan lahan yang dibutuhkan semakin sempit. Karena tanah bukanlah benda yang bertambah jumlahnya, sedangkan kebutuhan manusia akan tanah semakin banyak dan meningkat.

---

[1] Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan,* Mandar Maju:Bandung, 2007, hlm.89

[2] Erman Rajaguguk, *Pemahaman Rakyat tentang Hak Atas Tanah*, Makalah, hlm.1

Di dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat tiga (3) telah disebutkan bahwa "*Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.* Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 merupakan awal dari lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Untuk melaksanakan fungsi pemerintah dalam mengatur penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah di Indonesia, pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa hak menguasai dari Negara tersebut memberi wewenang untuk:

1. Mengatur dan menyelengarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang-angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang-angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi,air dan ruang angkasa.

Dengan demikian Negara sebagai organisasi kekuasaan "mengatur" sehingga membuat peraturan, kemudian "menyelenggarakan" artinya melaksanakan (*execution)* atas penggunaannya/peruntukan *(use)*, persediaan *(reservation)* dan pemeliharaanya *(maintenance)* dari bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Juga untuk menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan)

hak-hak apa saja yang dapat dikembangkan dari hak menguasai dari Negara tersebut.[3]

Kemudian menentukan dan mengatur (menetapkan dan membuat peraturan-peraturan) bagaimana seharusnya hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Dari sikap inilah jelaslah bahwa wewenang agaria dalam system UUPA adalah pada pemerintahan sentral dan pemerintah daerah tidak boleh melakukan tindakan kewenangan agraria jika tidak ditunjuk ataupun didelegasi wewenang oleh pemerintah kepada daerah-daerah otonom, ataupun lembaga pemerintahan kepada departemen tertentu, ataupun kepada masyarakat hukum adat.[4]

Dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 atau yang sering disebut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataanya masih ada, harus sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan Peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya, yang merupakan

---

[3] A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hlm.44

[4] *ibid*

pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.[5]

Hak ulayat meliputi semua tanah yang ada dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum yang bersangkutan, baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang belum. Dalam lingkungan hak ulayat tidak ada tanah sebagai *res nullius.* Umumnya, batas wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat territorial tidak dapat ditentukan secara pasti. Masyarkat hukum adatlah, sebagai penjelmaan dari seluruh anggotannya yang mempunyai hak ulayat bukan orang seorang.[6]

Tanah kas desa merupakan bagian dari kekayaan desa yang merupakan potensi dalam menjalankan urusan rumah tangga desa. Desa mempunyai kewenangan untuk menjalankan otonomi desa berdasarkan ketentuan adat, mempunyai kekayaan baik berupa tanah-tanah ulayat, bengkok maupun berbagai jenis tanah bondho desa. Hal ini berarti desa memiliki otonomi dalam arti kemandirian dalam mengurus dan menentukan persoalan-persoalan yang berkaitan dengan tanah yang berada di wilayahnya.[7]

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dijelaskan bahwa kekayaan desa barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan belanja Desa atau perolehan hak lainnya

---

[5] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2007 hlm.185

[6] *Ibid*,hlm 186

[7] Sri Winarsi & Sumardji, *Pengelolaan Tanah kas Desa di Era Otonomi Daerah, Riset,* http://www.infolitbang.ristek.go.id/index.php?l=id&go=d&i=746 diakses pada hari Senin tanggal 14 Mei 2012 pukul 12.24 WIB

yang sah. Tanah desa adalah barang milik desa berupa tanh bengkok, kuburan dan titisara. Dalam Pasal 2 Peraturan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, yang termasuk kekayaan desa adalah :

a. Tanah kas desa
b. Pasar desa
c. Pasar hewan
d. Tambatan perahu
e. Bangunan desa
f. Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa lain
g. Lain-lain kekayaan milik desa

Lain-lain kekayaan milik desa antara lain adalah :

a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBDesa/Daerah;
b. barang yang berasal dari perolehan lainnya dan atau lembaga dari pihak ketiga.
c. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
d. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan peraluran perundangan yang berlaku.
e. hak Desa dari Dana Perimbangan, Pajak Daerah dan Retribusi Daera/l;
f. hibah dari Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota;
g. hibah dari pihak ke 3 (tiga) yang sah dan tidak mengikat; dan
h. hasil kerjasama desa.

Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 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. Pemerintah desa menurut Pasal 202 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 yaitu :

1. Pemerintah desa terdiri atas kepala desa dan perangkat desa.
2. Perangkat desa terdirir dari sekretaris desa dan perangkat lainnya.
3. Sekretaris desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diisi dari pegawai negeri sipil yang memenuhi persyaratan.

Penentuan kepala desa dilakukan melalui pemilihan langsung dengan memperoleh suara terbanyak, ketentuan diatur pada Pasal 203, yaitu :

1. Kepala Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 202 ayat (1) dipilih langsung oleh dan dari penduduk desa warga Negara Republik Indonesia yang syarat selanjtnya dan tata cara pemilihannya diatur dengan Peraturan Daerah yang berpedoman kepada Peraturan Pemerintah.
2. Calon Kepala Desa yang memperoleh suara terbanyak dalam pemilihan kepala desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan sebagai kepala desa.
3. Pemilihan kepala desa dalam kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan yang diakui keberadaannya berlaku ketentuan hukum adat setempat yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 204 mengatur tentang masa jabatan bagi Kepala Desa adalah enam tahun dan dapat dipilih kembali hanya untuk satu kali masa

jabatan berikutnya. Sehingga Kepala Desa dan Perangkat Desa lainnya kecuali Sekretaris Desa menurut Undang- Undang Nomor 12 Tahun 2008 tidak diisi dari PNS (Pegawai Negeri Sipil) dan tidak digaji oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sebagai pegawai negeri sipil.

Penghasilan Kepala Desa dan Pamong desa yang diberikan oleh Pemerintah Desa berwujud tanah desa yaitu berupa bengkok, maupun berupa tenaga kerja. Mengenai berapa besarnya tanah bengkok untuk kepala desa dan pamong desa ditetapkan dengan peraturan Bupati setelah diputuskan berdasarkan persetujuan dalam *"rembug desa"* (rapat desa) yang bersangkutan.[8] Tanah bengkok sebagai bagian dari tanah desa yang selama ini diperuntukkan bagi gaji pamong desa untuk memelihara kehidupan keluarganya dengan cara mengerjakan hasilnya dari hasil tanah itu karena jabatannya, jika dilain waktu yang bersangkutan tidak lagi menjabat lagi sebagai pamong desa maka tanah bengkok tersebut menjadi tanah desa. Sehingga dapat diambil pengertian bahwa tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:[9]

1. Tanah tersebut merupakan bagian dari tanah desa.
2. Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang sedang menjabat sebagai pamong desa.

---

[8] Sumber Saparin, Tata Pemerintahan dan Administrasi Pemerintahan Desa, Ghalia Indonesia : Jakarta, hlm.33

[9] Eman Ramelan, *Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia,* (Yuridika Volume 14, Maret-April 1999), hlm 111. Yang dikutip oleh Ery Anggraito di dalam Tesisnya yang berjudul Eksistensi Tanah Bengkok Setelah Berubahnya Pemerintahan Desa Menjadi Keluarahan Di Kota Salatiga, Universitas Diponegoro, 2009, hlm.18

3. Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu selama yang bersangkutan menjabat kepala desa atau perangkat desa, dan
4. Maksud dari pemberian tanah bersebut sebagai upah untuk memenuhi dan menghidupi diri dan keluarganya.

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.

Keadaan tanah bengkok yang semakin lama semakin berkurang karena sudah sangat sulit untuk menemukan tanah bengkok yang digunakan untuk memberi upah atau gaji kepada perangkat desa yang belum berstatus menjadi Pegawai Negeri Sipil, yang diakibatkan beralihnya status dari tanah kas desa tersebut menjadi tanah milik perseorangan. Para perangkat desa masih mengandalkan tanah bengkok sebagai upah dari pekerjaan mereka, hal itu dikarenakan para perangkat desa kecuali sekretaris desa belum berstatus sebagai pegawai negeri sipil. Hal itu berbeda dengan perangkat kelurahan yang perangkat desanya sudah menjadi pegawai negeri sipil. Jadi, perangkat kelurahan tidak membutuhkan tanah bengkok sebagai upah mereka karena mereka telah digaji oleh Negara.

Dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dijelaskan bahwa :

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

Di dalam Pasal 15 ayat (1) dijelaskan bahwa tanah kas desa termasuk tanah bengkok tidak boleh dilepaskan kecuali untuk kepentingan umum. Tetapi, di dalam Pasal (2) menjelaskan tentang pelepasan. Pada ayat-ayat berikutnya juga menjelaskan tentang pelepasan dan ganti rugi. Jadi, bisa disimpulkan bahwa peralihan status tanah bengkok menjadi hak milik juga bisa terjadi.

Berdasarkan uraian di atas penulis melakukan penelitian terhadap tanah kas desa berupa tanah bengkok yang beralih status menjadi hak milik. Maka dari itu penulis memberi judul dalam proposal skripsi ini ***"PROSES TUKAR MENUKAR TANAH BENGKOK DENGAN TANAH HAK MILIK DI KABUPATEN SUKOHARJO PROPINSI JAWA TENGAH"***

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersubut di atas penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses tukar menukar tanah bengkok dengan tanah hak milik di kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah?
2. Apakah hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses tukar menukar tanah bengkok dengan tanah hak milik di Kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah?
3. Bagaimanakah penegakan hukum atas adanya tukar menukar tanah bengkok dengan tanah hak milik yang tidak sesuai prosedur yang berlaku di Kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas penulis bertujuan untuk melakukan penelitian terhadap peralihan status tanah bengkok menjadi tanah hak milik di kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses tukar menukar tanah bengkok menjadi tanah hak milik di kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah.

2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi saat proses tukar menukar tanah bengkok menjadi tanah hak milik Kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah.
3. Untuk mengetahui penegakan hukum atas peralihan tanah bengkok menjadi tanah hak milik.

D. Tinjauan Pustaka

Sebutan tanah dalam bahasa Indonesia dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai sesuatu yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 UUPA dinyatkan, bahwa 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… [10]

Dengan demikian jelaslah pengertian tanah secara yuridis adalah permukaan bumi. Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dimensi dengan ukuran panjang dan lebar.[11]

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah :[12]

1. permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;

---

[10] Boedi Harsono, *op.cit. hlm. 18*
[11] *Ibid,*
[12] Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia,* Balai Pustaka , Jakarta, 1989, hlm. 893

2. keadaan bumi di suatu tempat ;
3. permukaan bumi yang diberi batas;
4. daratan;
5. permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah oleh suatu Negara / menjadi daerah Negara;
6. bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya)
7. dasar

Adapun pengertian hak berasal dari bahasa Arab yang mempunyai arti bermacam-macam antara lain: benar, sungguh ada, kekuasaaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu, kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah ditentukan oleh aturan undang-undang, kewenangan. Sedangkan pengertian hak atas tanah berarti pada permukaan bumi (tanah) di mana tanah dalam hal ini diartikan ruang. Dari pengertian-pengertian tersebut maka diambil kesimpulan bahwa pengertian hak atas tanah adalah wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Negara dan Bangsa atau kepentingan umum.[13]

Hukum agraria adat adalah keseluruhan daripada kaidah-kaidah hukum agraria yang bersumber pada hukum adat, yang berlaku terhadap tanah tertentu yaitu tanah-tanah yang dihaki/ dipunyai dengan hak-hak atas tanah yang diatur menurut hukum adat. Hak-hak atas tanah yang diatur menurut hukum adat

[13] Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia:Jakarta, hlm. 21

disebut dengan Tanah Adat atau Tanah Indonesia. Sebutan sebagai tanah Indonesia sebenarnya lebih luas pengertiannya daripada sebutan tanah adat. Kalau hak itu bersumber pada hukum adat dan berada pada pada masyarakat hukum adat setempat tanahnya disebut dengan tanah adat dan haknya disebut hak adat.Disamping itu ada tanah yang tidak termasuk pengertian ini ialah tanah- yang dihaki dengan ciptaan pemerintah. Hukum Agraria Adat terbagi menjadi :

1. Hak Ulayat

   Hak ulayat adalah hak yang melekat sebagai kompetensi khas pada masyarakat hukum adat, berupa wewenang/kekuasaaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku ke dalam maupun ke luar.[14]

2. Hak Milik (adat)

   Hak Milik Atas Tanah dalam hukum agraria adalah hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang diketahui secara pasti batas-batsanya dalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat setempat.[15]

3. Hak Pakai

   Hak pakai ialah hak yang dapat diperoleh, baik oleh warga persekutuan hukum sendiri maupun orang luar, dengan persetujuan para pemimpin

[14] Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, edisi revisi, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 55

[15]Kuncoro Edi, *Peralihan Tanah Bengkok dan Akibat Hukumnya*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm 40

persekutuan, untuk mengolah sebidang tanah selama satu atau beberapa kali panen.[16]

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang secara resmi diberi nama Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang sering dikenal dengan UUPA dilahirkan pada tanggal 24 September 1960. UUPA ini menggantikan Undang-undang yang ada sebelumnya yakni *Agrarische Wet 1970* atau UU De Waal. Disebut UU De Waal karena Undang-undang tersebut dirumuskan oleh De Waal.[17]

Dengan mulai berlakunya UUPA terjadi perubahan fundamental pada hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang disebut hukum tanah, yang dikalangan umum dan pemerintahan disebut dengan hukum pemerintahan.[18]

UUPA telah mengakhiri hukum yang bersifat dualisme di Indonesia yang menyangkut tentang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, yang didasarkan pada hukum adat menurut Pasal 5 UUPA yang berbunyi:

> Hukum agraria yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan – peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

---

[16]Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm.15

[17]SF.Marbun dan Moh Mahfud MD, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty,Yogyakarta,2000, hlm. 150

[18]Modul Pelatihan Hukum Pendaftaran dan Pengurusan Hak-hak Atas Tanah Gelombang kedua tanggal 18-19 Oktober 2010 yang diselenggarakan oleh Pusdiklat Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm 1

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

1. Hak Milik

Hak milik di dalam UUPA Pasal 20 ayat (1) adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Ketentuan Pasal 6 adalah, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

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.[19]

Terkuat menunjukkan:[20]

a. Jangka waktu hak milik tidak terbatas
b. Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak.

Sedangkan terpenuh artinya :

a. Hak milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
b. Hak milik merupakan induk dari hak-hak lain.
c. Hak milik tidak berinduk pada hak-hak lain.
d. Dilihat dari peruntukkannya hak milik tidak terbatas.

Menurut Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa hanya warganegara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Hak milik tidak dapat dimiliki

---

[19]AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria,* Bandung, Alumni 1986, hlm. 65

[20]Edi Kuncoro, *Op.Cit, hlm 42*

oleh orang asing dan pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dalam Pasal 26 ayat (2).[21]

Untuk mengetahui hak milik dapat dilihat dari beberapa hal yang lebih dikenal dengan ciri-ciri milik antara lain disebutkan tertentu sebagai berikut:[22]

a. Merupakan hak atas tanah terkuat. Bahkan menurut Pasal 20 UUPA adalah terkuat, artinya mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap ganguan pihak lain.
b. Merupakan hak turun temurun dan dapat beralih pada ahli awris yang berhak.
c. Dapat menjadi hak induk tetapi tidak dapatr berinduk pada hak-hak atas tanah lainnya.
d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hipotik.
e. Dapat dialihkan yaitu dijual, ditukar dengan benda lain, dihibahkan dan diberi dengan wasiat.
f. Dapat dilepaskan oleh yang punya sehingga tanahnya menjadi tanah Negara.
g. Dapat diwakafkan.
h. Pemilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa benda itu berada.

2. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA hak bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

---

[21] Penjelasan Umum (II angka 5) Undang-undang Pokok Agraria
[22] Harun Al Rashid, *Op.cit,* hlm. 23

Dalam Pasal 37 UUPA, hak guna bangunan terjadi :

a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan Pemerintah;
b. Mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak guna bangunan juga diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak guna usaha, Hak guna bangunan, dan Hak pakai atas tanah. Yang dapat menjadi pemegang hak guna bangunan adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan di Indonesia menurut hukuk Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Menurut Pasal 21 PP No. 40 tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah :

a. Tanah Negara
b. Tanah hak pengelolaan
c. Tanah hak milik

3. Hak Guna Usaha

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

Subjek hak guna usaha adalah warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Waktu yang diberikan oleh undang-undang adalah selama-lamanya 35 tahun dan

dapat diperpanjang selama-lamanya 25 tahun dengan luas minimal 5 Ha luas maksimal 25 Ha. Hak guna usaha ini dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.[23]

Hak guna usaha berakhir :[24]

a. Jangka waktunya berakhir
b. Syarat tidak dipenuhi
c. Dilepaskan
d. Dicabut
e. Ditelantarkan
f. Tanahnya musnah
g. Dialihkan pada orang lain

Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing. Badan-badan hukum yang dapat mempnyai hak-hak itu hanyalah badan hukum yang bermodal nasional yang progresip, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan hukum yang bermodal asing hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hak itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berncana.[25]

4. Hak Pakai

Dalam Pasal 41 UUPA yang dimaksud hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau meumungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung

[23]Sugiharto, yang disampaikan pada Pelatihan Hukum Pelatihan Hukum Pendaftaran dan Pengurusan Hak-hak Atas Tanah Gelombang kedua tanggal 18-19 Oktober 2010 yang diselenggarakan oleh Pusdiklat Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm 5

[24] *Ibid,*

[25] Penjelasan Atas Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Pasal 30.

oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini.

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah :[26]

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 yang memiliki perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak pakai adalah selama-lamanya 25 tahun atau selama tanah dipergunakan. Seperti halnya hak guna usaha , hak pakai dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Hak pakai tidak dapat dialihkan kecuali izin pejabat yang berwenang atau dimungkinkan dalam perjanjian.[27]

5. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak atas tanah yang diberikan atas tanah yang dikuasai Negara dan hanya dapat diberikan kepada badan-badan hukum

[26] Sugiharto,*op.cit* , hlm 4
[27] *ibid*

Pemerintah atau Pemerintah Daerah baik dipergunakan untuk usahannya sendiri maupun untuk kepentingan pihak ketiga.[28]

E. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

   Peralihan status tanah bengkok menjadi tanah hak milik di Kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah.

2. Subjek Penelitian
   1. Kepala/ Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo
   2. Kepala Desa / Staf

3. Sumber Data
   a. Sumber Data Primer

      Data primer adalah diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat melalui penelitian.[29] Sumber data primer yang penulis gunakan adalah penelitian dari :

      1. Penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode wawancara yaitu dengan melakukan tanya jawab kepada subjek penelitian untuk memperoleh data penelitian.
      2. Undang-undang yang berkaitan dengan hukum Agraria

   b. Sumber Data Sekunder

[28] R Atang RanoemihardjaR Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*, Tarsito, Bandung, hlm. 16

[29] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm.12

Data Sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi,buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan,buku harian dan seterusnya. Ciri-ciri dari data sekunder adalah :[30]

1. Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera.
2. Baik bentuk maupun isi data sekunder, telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu, sehingga peneliti kemudian, tidak mempunyai pengawasan terhadap pengumpulan pengolahan , analisa maupun konstruksi data. Sedangkan penulis menggunakan Studi pustaka (*library research*) yang diperoleh secara tidak langsung yaitu melalui kepustakaan dan dokumen hukum lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data
   a. Wawancara, yaitu mengadakan tanya jawab dengan para subjek penelitian berdasarkan pedoman wawancara yang telah dipersiapkan.
   b. Studi Dokument.

5. Pendekatan yang Digunakan

   Pendekatan yang digunakan peneliti untuk memahami objek penelitian menggunkaan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau perundang-undangan.

6. Pengolahan dan Analisis Data

---

[30] *ibid*

Pengolahan data-data yang diperoleh dari lapangan dihubungkan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori yang ada. Analisis bahan-bahan hukum untuk menguraikan, membahasa temuan-temuan penelitian dengan perspektif atau sudut pandang ketentuan hukum atau perundang-undangan.