

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan sumber kekayaan alam yang diberikan Tuhan kepada manusia. Manusia hidup di bumi tidak terlepas dari tanah, manusia dan tanah saling keterkaitan dalam kehidupan. Keterkaitan tanah dengan kehidupan manusia seperti pembangunan rumah, adanya kegiatan untuk pertanian. Tanah tidak bisa terlepas dari kehidupan sehari-hari manusia, selamanya manusia akan membutuhkan tanah. Kita sebagai manusia wajib untuk menjaga tanah dan mengelola dengan baik apa yang telah diberikan oleh Tuhan.

Tanah dalam lingkup agraria merupakan bagian dari bumi, yakni permukaan bumi sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA). Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>1</sup> Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan

---

<sup>1</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Ctk. Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3.

penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.<sup>2</sup>

Tanah memiliki peranan yang sangat penting di dalam kehidupan, kehidupan seorang manusia dari semasa hidup hingga akhir hayat akan selalu membutuhkan tanah. Di dalam kehidupan manusia, tanah mempunyai makna yang multi dimensional. Yang pertama, dilihat dari sudut pandang ekonomi, tanah bisa menjadi sarana produksi yang memberikan efek kesejahteraan. Yang kedua, di lihat dari sudut pandang politik, tanah dapat menentukan kedudukan seseorang dalam mengambil tindakan di dalam masyarakat. Yang ketiga, sebagai kapital budaya, tanah dapat menentukan status sosial seseorang di dalam suatu kelompok. Yang keempat, tanah mempunyai makna sakral, setiap manusia yang hidup akan kembali ke tanah.<sup>3</sup>

Dalam hukum adat manusia dan tanah mempunyai hubungan yang (*kosmismagis-religius*), yang mempunyai arti hubungan itu tidak hanya mengatur hubungan perseorangan dengan tanah, tetapi mengatur untuk

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Ctk. Kelima, Kencana, Jakarta, 2009, hlm.12.

<sup>3</sup> Nugroho, Heru., *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhamadyah University Press, Surakarta, 2001, hlm. 237.

sekelompok anggota masyarakat suatu persekutuan hukum adat (*rechtsgemeenschap*) di dalam suatu hubungan hak ulayat.<sup>4</sup>

Indonesia merupakan Negara yang mata pencahariannya bercorak agraris, yang berarti mayoritas penduduk di Negara Indonesia memiliki pekerjaan sebagai petani, peternakan, perkebunan. Memanfaatkan tanah untuk menghasilkan uang dan juga untuk mewujudkan cita-cita Negara agar warga negaranya mempunyai kehidupan yang sejahtera dan makmur. Dengan begitu, masyarakat yang mempunyai mata pencaharian sebagai petani dapat meningkatkan kegiatan perekonomian di Negara dalam bidang Agraris.

Seiring bertambahnya tahun, maka semakin bertambah juga populasi penduduk. Tidak hanya penduduk saja yang populasinya meningkat, tetapi pembangunan dan infrastruktur juga meningkat yang mana akan mengakibatkan lahan tanah kosong semakin berkurang. Lahan tanah kosong semakin berkurang dan harga jual tanah juga akan mengalami kenaikan. Sehingga, persediaan tanah yang semakin sempit dengan populasi yang terus meningkat akan banyak mengalami permasalahan ataupun sengeketa yang berhubungan dengan tanah.

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

---

<sup>4</sup> Salindeho, *Manusia Tanah Hak dan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 1994, hlm. 33.

termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

Desa menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Desa) dinyatakan bahwa Desa dan Desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut Desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan / atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berkaitan dengan pemerintahan di Desa keberadaan para pengurus pemerintahan di Desa atau biasa disebut Pamong Desa atau Perangkat Desa atau istilah lain selama ini mendapatkan Tanah Bengkok atau Tanah Ganjaran, Tanah Pilungguh atau Tanah Pancen selama mereka menjadi pengurus pemerintahan Desa, Tanah bengkok merupakan tanah kas desa yang mana itu di kelola desa untuk menambah tunjangan upah atau gaji Kepala Desa atau Perangkat Desa. Jadi tanah Bengkok selama ini sebagai ganti atas gaji mereka selama menjabat menjadi pengurus pemerintahan Desa. Karena sebelum adanya UU Desa perangkat Desa tidak memperoleh penghasilan tetap tetapi mendapatkan tanah Bengkok sebagai ganti gaji.

Sebutan tanah Bengkok berasal dari bahasa daerah di Jawa, Tanah Bengkok mengandung unsur kultural historis maupun unsur yuridis. Sebenarnya secara yuridis setelah diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok- Pokok Agraria yang selajutnya disebut UUPA. Tanah Bengkok sudah tidak ada lagi . sebutan tanah Bengkok mestinya sudah harus tidak ada; bila perlu bisa saja disebut tanah eks Bengkok (bekas bengkok) atau lebih tepat disebut tanah hak pakai.

Tanah bengkok sendiri tidak dapat di perjual belikan, atau tidak dapat dijadikan hak milik seseorang. Tetapi, jual beli tanah bengkok pernah dilakukan oleh Pemerintah Desa Krebet Kecamatan Pilangkenceng sekitar pada tahun 1988. Jual beli juga akan mengakibatkan peralihan hak kepemilikan, seharusnya tanah bengkok berada di dalam kekuasaan Kepala desa atau Perangkat Desa yang berwenang untuk mengelolanya sebagai kompensasi jabatan.

Seperti halnya yang terjadi di Desa Krebet Kecamatan Pilangkenceng yang telah melakukan jual beli tanah bengkok. Permasalahan tersebut berawal dari upaya pembangunan desa yaitu jembatan penghubung, akan tetapi pembangunan jembatan tersebut mempunyai permasalahan yaitu kekurangan dana. Pihak Pemerintah Desa menjual tanah bengkok kepada warganya dengan harga yang sesuai pada saat itu. Akan tetapi, setelah berpuluh-puluh tahun tidak ada masalah dan pada tahun 2018 Pemerintah Desa menarik kembali tanah tersebut dari Ahli waris pembeli tanah. Alasan pemilihan lokasi Penelitian di Desa

Krebet Kecamatan Pilangkenceng yaitu karena adanya jual beli tanah bengkok yang dilakukan Pemerintah Desa dan di Karisidenan Madiun yang melakukan jual beli tanah bengkok hanya di Desa Krebet Kecamatan Pilangkenceng.

Namun seperti yang telah kita ketahui bahwa tanah bengkok 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 Pasal VI Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 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, anggadh, 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.

Tanah Bengkok secara yuridis juga merupakan bagian dari aset Desa sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Desa bahwa Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli Desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Hal ini dipertegas dalam Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Desa: “Aset Desa dapat berupa tanah kas Desa, tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan Desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, dan asset lainnya milik Desa.”

Jual beli adalah penyerahan hak milik yang diberikan penjual kepada pembeli yang disertai penggantian atau pembayaran (uang) sesuai kesepakatan harga yang telah ditentukan. Didalam Pasal VI dijelaskan bahwa tanah bengkok merupakan tanah hak pakai yang diberikan desa kepada kepala desa dan perangkat desa. Sudah jelas bahwa jual beli yang terjadi dengan ketentuan di dalam Pasal VI Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jelas sangat menyimpang dan menyalahi aturan yang berlaku. Mengingat kembali bahwa tanah bengkok bukanlah tanah hak milik yang dikuasi oleh kepala desa atau perangkat desa, tetapi hanya hak pakai yang diberikan sebagai kompensasi/ upah atas jabatan.

Mengacu dari permasalahan di atas, maka penulis tertarik menyusun Skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI**

## **JUAL BELI TANAH BENGKOK DI DESA KREBET KECAMATAN PILANGKENCENG KABUPATEN MADIUN”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah keabsahan jual beli tanah bengkok yang ada di Desa Kreet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa antara Pemerintah Desa dengan Pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok tersebut ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah bengkok yang ada di Desa Kreet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa antara Pemerintah Desa dengan Pembeli atas terjadinya jual beli tanah bengkok.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan teori tambahan untuk ilmu hukum mengenai bagaimana keabsahan jual beli tanah bengkok yang ada di Desa Kreet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun.

2. Manfaat Praktis Memberikan bahan referensi bagi pembaca tentang jual beli tanah bengkok dan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan informasi serta pemahaman terkait dengan tanah bengkok.

## **1.5 Tinjauan Pustaka**

### **1.5.1 Tinjauan Tentang Tanah**

#### **1.5.1.1 Pengertian Tanah**

Pengertian tanah dalam yuridis adalah permukaan bumi, Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda yang mempunyai nilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, tanah juga sering memberikan getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>5</sup>

Konsepsi pengertian tanah pada Pasal 4 ayat 1 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, disebut tanah, dapat diberikan dan dapat mempunyai, baik untuk diri sendiri maupun dengan orang lain berdasarkan hukum.

Menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah yang dipakai mempunyai arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari

---

<sup>5</sup> Sahnun, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang,, 2016, hlm. 26.

negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.<sup>6</sup>

Ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tertulis bersumber pada Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada Hukum Adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkap.<sup>7</sup>

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan sebagai berikut:<sup>8</sup>

“Atas dasar tanah 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 lain serta badan-badan hukum.”

Istilah tanah dalam Pasal diatas ialah permukaan bumi, makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh 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

---

<sup>6</sup> Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 27.

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm 11.

<sup>8</sup> Diakses dari <http://Kamus Besar Bahasa Indonesia.org> pada tanggal 3 April 2021 pukul 21.53.

di atasnya merupakan suatu persoalan hukum, persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang konkret, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan sistem.

#### **1.5.1.2 Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>9</sup>

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah hanya atas permukaan bumi, penggunaannya selain

---

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agrarian*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988, hlm.45

atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Yang dimaksud hak atas tanah, adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.<sup>10</sup>

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, atau sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :<sup>11</sup>

a. Wewenang Umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan

---

<sup>10</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm 1.

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 92.

hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria).

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah hak guna bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah hak guna usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perkiraan, perternakan, atau perkebunan.<sup>12</sup>

### 1.5.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menguraikan 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, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 90

Macam-macam hak atas tanah dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

a. Hak milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun-temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Terpenuh

berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas. Selain bersifat temurun, terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Bedanya dengan Hak Pakai, Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan pertanian, perikanan atau peternakan untuk tanah yang luasnya minimal 5 hektar, serta terhadap Hak Guna Usaha tidak dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain namun dapat dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, kecuali untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha

untuk waktu paling lama 35 tahun, misalnya untuk perkebunan kelapa sawit yang merupakan tanaman berumur panjang. Atas permintaan pemegang hak, dan dengan mengingat keadaan perusahaannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun.

Pihak yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan badan asing. Pemberian Hak Guna Usaha pada badan hukum yang bermodal asing hanya dimungkinkan dalam hal diperlukan berdasarkan Undang-Undang yang mengatur perkembangan nasional berencana.

#### c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 16, Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 55 serta ketentuan konversi Pasal I,II,V, dan VIII. Telah dilengkapi juga dengan peraturan pelaksanaannya, yaitu Peraturan Pemerintah. Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, PMNA/KBPN Nomor 3

Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, serta sejumlah peraturan-peraturan terkait lainnya.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun, atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Hak Guna Bangunan tersebut di atas dapat juga beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

#### d. Hak Pakai

Hak Pakai diatur dalam Pasal 41-43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). Hal-hal yang ditentukan di dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut kemudian

dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan , dan Hak Pakai atas tanah (selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996). Pasal 41 ayat(1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

e. Hak Sewa

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah adalah hak yang dimiliki oleh warga Negara Indonesia untuk membuka lahan tanah yang diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah.

Hak memungut hasil hutan adalah hak yang dimiliki oleh warga negara Indonesia untuk memungut hasil-hasil hutan bumi indonesia yang diatur berdasarkan Peraturan Pemerintah.

g. 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 disebut dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

1. Hak Gadai;
2. Hak Usaha Bagi Hasil;
3. Hak Menumpang;
4. Hak Sewa Tanah Pertanian.

#### **1.5.1.4 Peralihan Hak-Hak Atas Tanah**

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dimuat dalam *Staatsblaad* Nomor 104 tahun 1960.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 58 tahun 1996.
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 59 tahun 1997.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 52 tahun 1998.
6. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

#### **1.5.1.5 Peralihan Hak Melalui Jual Beli**

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*eneigendom te leveren*) dan menjaminnya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam defenisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminnya, serta membayar harga.<sup>13</sup>

Dalam Pasal 26 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa: jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 Ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada

---

<sup>13</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.48.

negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>14</sup>

## **1.5.2 Pendaftaran Tanah**

### **1.5.2.1 Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>15</sup>

### **1.5.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya**

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Op.cit*, hlm 355-356.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 471-472.

Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>16</sup>

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara *sistematik* dan pendaftaran tanah secara *sporadik*.

### 1.5.2.3 Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;

---

<sup>16</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah, Pasal 17 Ayat (1)

- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.<sup>17</sup>

### 1.5.3 Tinjauan tentang Jual Beli

#### 1.5.3.1 Pengertian Jual Beli

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>18</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana satu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.<sup>19</sup>

Menurut Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (*Verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*Loper*) untuk memindah tangankan suatu

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, Hlm 475-476.

<sup>18</sup> R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 1

<sup>19</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, Hal. 17

benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.<sup>20</sup>

Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.<sup>21</sup>

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pengertian jual beli yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

#### **1.5.3.2 Syarat Sah Jual Beli**

Jual beli merupakan suatu perikatan, yang mana kedua pihak mengikatkan dirinya atas pembelian barang yang telah disepakatinya. Syarat sah adanya perjanjian atau perikatan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

---

<sup>20</sup> R.M Suryodiningrat, 1996, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung, Hal. 14

<sup>21</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 49

#### a. Sepakat

Sebelum perjanjian dilakukan oleh para pihak, alangkah lebih baiknya para pihak tersebut melakukan perundingan terlebih dahulu, merundingkan apa saja yang ingin disepakati atau apa saja klausul-klausul yang ingin di sepakati bersama.

Para pihak yang menyepakati harus sukarela tanpa paksaan dan tanpa adanya penipuan dari pihak manapun. Dijelaskan di dalam Pasal 1325 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Paksaan dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian yang dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian. paksaan yang mengakibatkan batalnya suatu perjanjian juga berlaku terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah.

#### b. Cakap

Seseorang dapat dikatakan cakap hukum apabila ia sudah dewasa. Di dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dijelaskan bahwa dapat dikatakan belum cakap hukum apabila umur masih dibawah 20 tahun dan belum kawin. Jadi menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dapat dikatakan cakap hukum apabila telah mencapai umur 20 tahun, dan apabila telah kawin sebelum umur 20 tahun dapat dikatakan cakap hukum.

Di dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) juga dijelaskan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu

Menjelaskan bahwa hanya barang-barang tertentu yang dapat menjadi pokok perjanjian. Bisa dikatakan juga hal ini adalah objek dari suatu perjanjian, objek dari suatu perjanjian adalah prestasi kewajiban yang harus di penuhi oleh pihak debitur maupun kreditur. Disaat membuat perjanjian harus membuat prestasi, menentukan isi perjanjian.

Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menjelaskan ketika melakukan perjanjian setidaknya harus menentukan jenis perjanjian yang akan dilakukan.

d. Suatu Sebab yang Halal

Segala sesuatu yang di perjanjikan harus suatu hal yang halal, dijelaskan di dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu suatu perjanjian yang di dalamnya ada

unsur palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan.

Jika didalam klausul perjanjian tersebut ada sesuatu yang dilarang oleh undang-undang berlawanan dengan ketertiban umum ataupun kesusilaan maka perjanjian tersebut tidak sah.

### **1.5.3.3 Asas-Asas Perjanjian Jual Beli**

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, secara umum asas perjanjian ada lima yaitu:<sup>22</sup>

#### **1. Asas Kebebasan Berkontrak**

Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Perkembangan ini seiring dengan penyusunan BW di negeri Belanda, dan semangat liberalisme ini juga dipengaruhi semboyan Revolusi Perancis "*liberte, egalite et fraternite*" (kebebasan, persamaan, dan persaudaraan). Menurut paham individualisme setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu di

---

<sup>22</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hal.9

dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asasa kebebasan berkontrak.<sup>23</sup>

Kebebasan berkontrak ini dijelaskan di dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu setiap perjanjian yang telah sah maka akan menghasilkan undang-undang yang mana akan di laksanakan atau berlaku untuk para pihak yang membuat.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Mengadakan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yang tertulis atau lisan.

## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.<sup>24</sup>Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan kesepakatan antara kedua belah pihak

---

<sup>23</sup> Yudha Hernoko, Agus, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Personalitas Dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta, hal 10.

<sup>24</sup> Salim H.S, *Op.cit*, Hal. 10.

saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak.

### 3. Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.

### 4. Asas Itikad Baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Itikad baik ada dua yaitu:<sup>25</sup>

1) Bersifat obyektif, artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan. Contoh, Si A melakukan perjanjian dengan si B membangun rumah. Si A ingin memakai keramik cap gajah namun di pasaran habis maka diganti cap semut oleh si B.

2) Bersifat subjektif, artinya ditentukan sikap batin seseorang. Contoh, si A ingin membeli motor, kemudian datanglah si B (penampilan preman) yang mau menjual motor tanpa surat-surat

---

<sup>25</sup> Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, Hal. 45.

dengan harga sangat murah. Si A tidak mau membeli karena takut bukan barang halal atau barang tidak legal.

#### 5. Asas Kepribadian

Membuat perjanjian selain bersama-sama menyepakati isinya dengan pihak lainnya juga harus diingat bahwa perjanjian juga harus mementingkan kepentingan diri sendiri. Tidak mungkin juga kita melaksanakan perjanjian tetapi untuk kedepannya merugikan diri sendiri. Dapat dilihat didalam Pasal 1315 yang berbunyi “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri” dan Pasal 1340 yang berbunyi “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya” seseorang tidak dapat mengikatkan diri diatas nama sendiri didalam suatu perjanjian dan perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

### **1.5.3.4 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli**

#### a. Hak Penjual

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, hak pelaku usaha adalah:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.

3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Kewajiban Penjual

Kewajiban penjual diatur pada pasal 1473 KUHPerdara yang berbunyi: “Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya”.

Selanjutnya pada 1474 KUHPerdara menyatakan bahwa penjual memiliki kewajiban utama, yang berbunyi: “Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”.

Dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dijelaskan kewajiban pelaku usaha adalah:

1. Beriktikad baik dalam melakukan kegiatannya.
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
3. Memperlakukan konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif

4. Menjamin mutu barang dan/ atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan. Berdasarkan ketentuan mutu standar barang dan jasa yang berlaku.
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan /atau diperdagangkan.
6. Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan atas barang/jasa yang diperdagangkan
7. Memberi kompensasi apabila barang atau jasa tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

c. Hak Pembeli

Pada pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

Tentang Perlindungan Konsumen, hak konsumen adalah:

- 1.Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- 2.Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- 3.Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa .
- 4.Hak untuk didengani pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- 5.Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- 6.Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- 7.Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

d. Kewajiban Pembeli.

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban konsumen adalah:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati .
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

## 1.5.4 Tinjauan Tentang Desa

### 1.5.4.1 Pengertian Desa

Secara administratif Indonesia, desa adalah pembagian wilayah administratif yang berada di bawah kecamatan dan dipimpin oleh kepala desa. Sebuah desa secara administratif terdiri dari beberapa kampung, dusun, banjar, serta jorong. Dalam bahasa Inggris, “desa” disebut *village*.<sup>26</sup>

Pengertian desa menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, Pasal 1 ayat (1)

<sup>26</sup> Ani Sri Rahayu, “*Pengantar Pemerintahan Desa*”, Sinar Grafika, Malang, 2018, hlm. 178.

dinyatakan bahwa “Desa adalah desa dan desa adat atau yang disebut dengan nama lain, selanjutnya disebut desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

Menurut Soetardjo Kartohadikoesoemo, desa adalah suatu kesatuan hukum dimana bermukim suatu masyarakat yang berkuasa dan masyarakat tersebut mengadakan pemerintah sendiri.<sup>27</sup>

Menurut Talizihudu Ndraha dalam bukunya *Dimensi-Dimensi Pemerintahan Desa*, adalah kesatuan organisasi pemerintahan yang terendah, mempunyai batas wilayah tertentu, langsung dibawah kecamatan, dan merupakan kesatuan masyarakat hukum yang berhak menyelenggarakan rumah tangganya.<sup>28</sup>

Menurut Eddi Handono desa selalu diasosiasikan dengan dua gambaran utama, yaitu: (1) desa secara sosiologis dilihat sebagai komunitas dalam kesatuan geografis tertentu yang antar

---

<sup>27</sup> Soetardjo Kartohadikoesoemo, *Desa*, Balai Pustaka, Jakarta, 1984, hlm.280.

<sup>28</sup> Talizihudu Ndraha, *Dimensi-Dimensi Pemerintahan Desa*, PT Bina Aksara, Jakarta, 1981, hlm.13.

mereka saling mengenal dengan baik dengan corak kehidupan yang relatif homogen dan banyak bergantung secara langsung pada alam, sehingga masyarakatnya sebagian besar masih sangat tergantung dengan alam, dan (2) desa sering diidentikkan dengan organisasi kekuasaan. Melalui kacamata ini, desa dipahami sebagai organisasi kekuasaan yang secara politis mempunyai wewenang tertentu dalam struktur pemerintahan negara.<sup>29</sup>

Ciri-ciri umum desa menurut Suhartono, yaitu:<sup>30</sup>

1. pada umumnya terletak atau sangat dekat dengan pusat wilayah usaha tani (agraris),
2. dalam wilayah itu, pertanian merupakan kegiatan perekonomian yang dominan,
3. aktor penguasaan tanah menentukan corak kehidupan masyarakatnya,
4. tidak seperti di kota ataupun kota besar yang sebagian besar penduduknya merupakan pendatang, populasi penduduk desa lebih bersifat “terganti dengan sendirinya”,
5. kontrol sosial lebih bersifat informal dan interaksi antara warga desa lebih bersifat personal dalam bentuk tatap muka, dan
6. mempunyai tingkat homogenitas yang relatif tinggi dan ikatan sosial yang relatif lebih ketat daripada kota.

Unit pemerintahan paling rendah di Negara Indonesia adalah desa. Konsep desa sebagai entitas sosial sangat beragam,

---

<sup>29</sup> Eddie B. Handono, *Kumpulan Modul APBDes Partisipatif: Membangun Tanggung Gugat Tentang Tata Pemerintahan Desa*, FPPD, Yogyakarta, 2005, hlm. 132.

<sup>30</sup> Suhartono, *Politik Lokal Parlemen Desa*, Laper Pustaka Utama, Yogyakarta, 2000, hlm. 14.

yaitu sesuai dengan maksud dan sudut pandang yang hendak digunakan dalam melihat desa. Sebutan desa dapat berupa konsep tanpa makna politik, namun juga dapat berarti suatu posisi politik dan sekaligus kualitas posisi dihadapkan pihak atau kekuatan lain.<sup>31</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, pemerintahan desa terdiri atas pemerintah desa dan badan bermusyawaratan desa. Pemerintah desa terdiri dari kepala desa dan perangkat desa. Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa Pasal 18 menerangkan bahwa, kewenangan desa meliputi kewenangan di bidang penyelenggaraan pemerintahan desa, pelaksanaan pembangunan desa, pembinaan kemasyarakatan desa, dan pemberdayaan masyarakat desa berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan adat istiadat desa. Selanjutnya pada Pasal 19 dijelaskan "Kewenangan Desa meliputi: kewenangan berdasarkan hak asal usul; kewenangan lokal berskala desa; kewenangan yang ditugaskan oleh pemerintah,

---

<sup>31</sup> Didik Sukriono, *Politik Hukum Pemerintahan Desa di Indonesia*, Jurnal Konstitusi Volume 1, PKK Universitas Kanjuruhan Malang, Malang, 2008, hlm. 1.

pemerintah daerah provinsi, atau pemerintah daerah kabupaten/kota”. Pelaksanaan kewenangan berdasarkan hak asal usul dan kewenangan lokal berskala desa sebagaimana diatur dan diurus oleh desa. Pelaksanaan kewenangan yang ditugaskan dan pelaksanaan kewenangan tugas lain dari pemerintah, pemerintah daerah provinsi, atau pemerintah daerah kabupaten/kota diurus oleh desa.

Kewenangan-kewenangan yang dimiliki desa mendorong agar desa bisa lebih mandiri, kreatif dan inovatif dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya yaitu dengan membangkitkan prakarsa dan potensi-potensi sumber daya yang ada. Dalam menjalankan roda pemerintahannya, desa berkewajiban untuk dapat meningkatkan pembangunan, pelayanan publik serta melaksanakan pengelolaan keuangan desa secara baik, transparansi, dan akuntabel.

#### **1.5.4.2 Kekayaan Desa**

Keuangan desa adalah semua hak dan kewajiban dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa yang dapat dinilai dengan uang, termasuk di dalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban desa tersebut.<sup>32</sup>

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang

---

<sup>32</sup> Nurcholis Hanif, *Pertumbuhan dan Penyelenggaraan Pemerintahan Desa*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2011, hlm. 81.

Pengelolaan Aset Desa menjelaskan bahwa, aset desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) atau perolehan hak lainnya yang sah. Adapun definisi Aset Desa adalah barang milik Desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban APB (Anggaran Pendapatan dan Belanja) Desa atau perolehan hak lainnya yang sah. Dalam Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 terdiri atas:

1. Tanah Kas Desa

Tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi atau adat istiadat yang berkembang dan hidup di kalangan masyarakat desa setempat. Hasil dari tanah tersebut digunakan untuk membiayai penyelenggaraan rumah tangga desa, termasuk tunjangan atau penghasilan bagi kepaladesa beserta perangkat desa. Tanah desa sendiri adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, lungguh, pengarem-arem dan pecatu yang menjadi tanah jabatan yang ada selama kepala desa dan perangkatnya masih memegang jabatan dalam pemerintahan desa. Ada pula tanah khusus untuk pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan yang disebut tanah titisara.

2. Tanah ulayat

3. Pasar desa

4. Pasar hewan
5. Tambatan perahu
6. Bangunan desa
7. Pelelangan ikan
8. Lelelangan hasil pertanian
9. Hutan milik desa
10. Mata air milik desa
11. Pemandian umum dan
12. Aset lainnya milik desa yang terdiri dari :
  - a. kekayaan Desa yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, serta Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa;
  - b. kekayaan Desa yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenis;
  - c. kekayaan Desa yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak dan lain-lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
  - d. hasil kerja sama Desa
  - e. kekayaan Desa yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Menurut Nurcholis, pengelolaan kekayaan desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum,

keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Pengelolaan kekayaan desa harus berdayaguna dan berhasil guna untuk meningkatkan pendapatan desa. Pengelolaan kekayaan desa harus mendapatkan persetujuan dari BPD. Biaya pengelolaan kekayaan desa dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja desa. Kekayaan desa dikelola oleh pemerintah desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa.<sup>33</sup>

#### **1.5.4.3 Pengelolaan Aset Desa**

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia (Permendagri) Nomor 01 Tahun 2016 pengelolaan aset desa merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian aset desa. Dalam Pasal 3 Undang-Undang yang sama dijelaskan bahwa pelaksanaan pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi akuntabilitas dan kepastian nilai. Adapun pengelolaan aset seperti yang tertuang dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 6 antara lain:

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 94.

- (1) Aset desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama pemerintah desa;
- (2) Aset desa berupa bangunan harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib;
- (3) Aset desa dapat diasuransikan sesuai kemampuan keuangan desa dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundangundangan;
- (4) Aset desa tidak diperbolehkan untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah desa;
- (5) Aset desa tidak diperbolehkan untuk dilakukan penggadaian atau dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 pasal 7 menguraikan rangkaian kegiatan dalam mengelola aset desa, berikut penjelasannya:

- a. Perencanaan adalah tahapan kegiatan secara sistematis untuk merumuskan berbagai rincian kebutuhan barang milik desa;
- b. Pengadaan adalah kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan barang dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa;

- c. Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh penggunaan barang dalam menggunakan aset desa yang sesuai dengan tugas dan fungsi;
- d. Pemanfaatan adalah pendayagunaan aset desa secara tidak langsung dipergunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan desa dan tidak mengubah status kepemilikan;
- e. Pengamanan adalah proses, cara perbuatan mengamankan aset desa dalam bentuk fisik, hukum, dan administratif;
- f. Pemeliharaan adalah kegiatan yang dilakukan agar semua aset desa selalu dalam keadaan baik dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan desa;
- g. Penghapusan adalah kegiatan menghapus/meniadakan aset desa dari buku data inventaris desa dengan keputusan kepala desa untuk membebaskan pengelolaan barang, penggunaan barang, dan/atau kuasa pengguna barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya;
- h. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan aset desa;
- i. Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan aset desa sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

- j. Pelaporan merupakan laporan keuangan pemerintah desa yang disusun untuk menyediakan informasi relevan mengenai posisi keuangan dan seluruh transaksi yang dilakukan oleh pemerintah desa selama satu periode dan merupakan kewajiban untuk melaporkan upaya yang telah dilakukan serta hasil dari pencapaiannya dalam pelaksanaan kegiatan secara sistematis dan terstruktur dalam satu periode pelaporan;
- k. Penilaian adalah suatu proses kegiatan pengukuran yang didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai aset desa;
- l. Pembinaan adalah suatu proses yang dilakukan oleh pemerintah desa dalam hal pembinaan pengelolaan aset desa;
- m. Pengawasan merupakan proses beberapa pihak yang bersamasama bersinergi dalam menghindari penyimpangan perencanaan maupun pengelolaan aset yang dimiliki;
- n. Pengendalian adalah suatu proses kegiatan yang dilakukan untuk mengendalikan semua mulai perencanaan sampai dengan pengawasan dalam mengelola aset.

Kekayaan desa yang berupa tanah kas desa, di pulau jawa dipergunakan sebagai bengkok (penghasilan kepala desa dan

perangkat desa) dan dipergunakan sebagai bondo desa (tanah kekayaan desa). Sebagai salah satu sumber pendapatan desa dan pendapatan perangkat desa, tanah kas desa mestinya merupakan tanah produktif. Namun pada kenyataannya tidak sedikit tanah kas desayang dimiliki desa kondisinya tidak produktif sehingga akan mempengaruhi hasil produksinya.

Dalam Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 bahwa “Kekayaan desa yang berupa tanah kas desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Pelepasan hak kepemilikan tanah desa tersebut dilakukan setelah mendapat ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan memperhatikan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penggantian ganti rugi berupa uang harus digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik dan berlokasi di desa setempat.

Pengelolaan dan Pemanfaatan tanah bengkok desa tersebut telah diatur dalam Undang-Undang No.6 Tahun 2014. Pelaksanaan Undang-Undang No.6 Tahun 2014,yaitu Peraturan Pemerintah No. 43 tahun 2014, kemudian direvisi dan dikeluarkan Peraturan Pemerintah baru sebagai perubahan atas peraturan pemerintah nomor 43 tahun 2015 tentang peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang

Desa. Dalam Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 2015 dilakukan perubahan terhadap Pasal 100 tentang belanja desa yang menambahkan aturan baru tentang status tanah bengkok di (ayat) 3, yaitu hasil pengelolaan tanah bengkok atau sebutan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala Desa dan perangkat Desa selain penghasilan tetap dan tunjangan kepala Desa.

Adanya perubahan dalam peraturan pengelolaan tanah bengkok tersebut tentunya mendapat sambutan baik dari Perangkat Desa, sebab Perangkat Desa mendapat penghasilan dari dua sumber, yaitu: dari penghasilan tetap yang berasal dari Alokasi Dana Desa (ADD), dan penghasilan yang diperoleh dari pemanfaatan dari tanah bengkok yang menjadi hak milik mereka selama mereka menjabat sebagai perangkat desa (pamong desa).

## **1.5.5 Tanah Bengkok**

### **1.5.5.1. Asal-Usul Tanah Bengkok**

Tanah kas desa yang menjadi aset desa tentunya memiliki sejarah yang unik, tanah kas desa tumbuh berdasarkan tradisi/adat istiadat yang berkembang dan hidup di kalangan masyarakat, perkembangan tersebut menjadi ciri khas bagi tanah kas desa disuatu daerah. Pada awal keberadaan tanah kas desa, terdapat beberapa macam peruntukan tanah kas desa

menurut tujuan penggunaan hasilnya. Tanah kas desa termasuk tanah bengkok, merupakan salah satu kekayaan desa yang perlu untuk dilindungi, dilestarikan dan dimanfaatkan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. agar pengelolaan dan pemanfaatan kekayaan desa tersebut dapat berjalan tertib, berdaya guna dan berhasil guna. Menurut Gunawan Winardi unsur-unsur yang menjadi ciri tanah bengkok meliputi:<sup>34</sup>

1. Tanah yang dimiliki oleh desa sebagai satuan masyarakat;
2. Tanah tersebut digarap oleh Perangkat Desa/Kepala Desa/Lurah;
3. Hasil garapan dari tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan Kepala/Perangkat Desa;
4. Pengelolaan Tanah dikembalikan kepada desa setelah masa jabatan Kepala/Perangkat Desa habis.

Peruntukan tanah kas desa menurut Sembiring dibagi dalam 4 macam yaitu sebagai berikut<sup>35</sup> :

- a) Tanah untuk kas desa: Tanah yang menjadi kekayaan desa dan merupakan salah satu sumber pendapatan desa yang dipergunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat

---

<sup>34</sup> Gunawan Wiradi, 2008, *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria*, Jakarta, Gramedia, hlm. 203.

<sup>35</sup> Julius Sembiring, *Tanah Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum*, Jurnal Hukum UGM, Yogyakarta, 2016, hlm 30.

seperti untuk kantor, jalan, tanah pertanian yang dilelangankan untuk biaya operasional desa.

- b) Tanah untuk jabatan: Tanah jabatan adalah tanah yang diberikan kepada pejabat desa sebagai gaji atas pengabdianya selama menjadi aparat desa, tanah ini dikenal dengan sebutan tanah bengkok.
- c) Tanah bagi pensiunan: Tanah kas desa yang diusahakan oleh bekas aparat desa selama masih hidup, setelah meninggal dunia maka tanah tersebut kembali kepada desa.
- d) Tanah Makam: tanah yang digunakan untuk keperluan pemakaman jenazah para warga di desa setempat.

Salah satu jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh desa adalah hak atas tanah bengkok. Tanah bengkok adalah tanah adat yang ada disuatu desa dimana tanah dibeli oleh adat itu sendiri guna diberikan kepada perangkat desa dan pengurus desa yang bersangkutan. Tanah bengkok/ tanah aset desa tentu tidak bisa dilepaskan dari tanah masyarakat adat setempat. Tanah ini merupakan hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat di tempat tersebut. Menurut Soerjono bagi masyarakat hukum adat tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dimana

warga masyarakat hukum adat bertempat tinggal dan memberikan penghidupan baginya.<sup>36</sup>

Tanah bengkok dapat dikategorikan sebagai tanah ulayat sebagaimana merupakan salah satu dari aset desa dan sebagai tanah adat yang dimiliki oleh desa, tanah bengkok sendiri tidak dapat diperjual belikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya.

#### **1.5.5.2 Pengertian Tanah Bengkok**

Tanah bengkok merupakan tanah yang dimiliki oleh adat-istiadat asal dari daerah itu sendiri 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.<sup>37</sup>

Salah satu jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh desa adalah hak atas tanah bengkok. Tanah bengkok adalah tanah adat yang ada disuatu desa dimana tanah dibeli oleh adat itu sendiri guna diberikan kepada perangkat desa dan pengurus desa yang bersangkutan. Tanah bengkok/ tanah aset desa tentu tidak

---

<sup>36</sup> Soekanto, Soerjono. 2012. *Sosiologi Suatu Pengantar*., Jakarta. Rajawali Press. Hlm 65.

<sup>37</sup> Harsono, Boedi, "*HUKUM AGRARIA INDONESIA sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria isi dan pelaksanaan*", Karya Unipress, Jakarta, 1999, hlm. 279.

bisa dilepaskan dari tanah masyarakat adat setempat. Tanah ini merupakan hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat di tempat tersebut. Menurut Soerjono bagi masyarakat hukum adat tanah mempunyai fungsi yang sangat penting dimana warga masyarakat hukum adat bertempat tinggal dan memberikan penghidupan baginya.<sup>38</sup>

Tanah bengkok adalah upah pegawai yang berupa tanah. Pegawai tersebut ialah perangkat desa, seperti kepala Desa, Sekretaris Desa (Carik) dan Kepala-Kepala Bagian. Hak yang didapatkan perangkat desa adalah hak menikmati, artinya perangkat desa tersebut hanya berhak menikmati hasil dari tanah bengkok tersebut selama menjadi perangkat desa, apabila sudah selesai tugasnya maka tanah kembali kepada negara dan akan dinikmati oleh perangkat desa selanjutnya.<sup>39</sup>

Pasal 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Kekayaan Desa, menjelaskan bahwa tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjual-belikan tanpa adanya persetujuan dari seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya.

---

<sup>38</sup> Soekanto, Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta, 2012, hlm. 65.

<sup>39</sup> Supriadi, *HUKUM AGRARIA*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 38.

### 1.5.5.3 Tanah Bengkok Menurut Hukum Adat

Dalam sejarah pertumbuhan masyarakat pertama mereka berdiam disuatu pusat tempat atau wilayah yang berbatasan sehingga mereka ini merupakan masyarakat wilayah teritorial, masing-masing kelompok masyarakat tersebut mempunyai hak tertentu atas tanah yang ada disekitarnya, yang disebut *beschekkings recht*.<sup>40</sup> Sehingga di dalam mengolah hak ulayat atas tanah, maka tanah tersebut digunakan sebagai tempat tinggal atau keperluan lainnya oleh masyarakat secara umum di lingkungan hukum adat itu, misalnya untuk pekuburan, atau dipungut hasilnya oleh dan untuk masyarakat serta digunakan dan dinikmati bersama-sama. Bentuk dari pada tanah bengkok tersebut bermacam macam, dapat berupa tanah persawahan, tanah kering atau tanah tegalan maupun berupa kolam ikan atau tambak. Penyerahan tanah bengkok kepada kepala desa dan perangkatnya, namun hal tersebut akan kembali menjadi hak desa jika Kepala Desa dan perangkatnya tidak menjabat lagi, sehingga tanah bengkok akan diserahkan kepada Kepala Desa dan Perangkat Desa yang menggantikannya, dengan demikian tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Ter Haar Bzn, *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm 72.

<sup>41</sup> Eman Ramelan, *Keberadaan Tanah Bengkok atau Ganjaran Dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, Yuridika Volume 14, Maret-April 1999, hlm 65.

1. Tanah tersebut merupakan tanah desa atau lazim disebut hak ulayat.
2. Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang menjabat sebagai pamong desa.
3. Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu, selama yang bersangkutan menjabat sebagai pamong desa.
4. Maksud pemberian tanah tersebut sebagai upah atau ganjaran untuk menghidupi diri dan keluarganya.

#### **1.5.5.4 Tanah Bengkok Menurut Undang-Undang Pokok Agraria**

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.<sup>42</sup>

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 tanah.<sup>43</sup> menurut ketentuan-ketentuan konversi hak tanah adat dikonversi dalam ketentuan Pasal VI menjadi hak pakai yaitu:<sup>44</sup>

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 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

---

<sup>42</sup> Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Tri Sakti, Jakarta 2002, hlm 11.

<sup>43</sup> C. S. T. Kansil dan Critine S. T. Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2001, hlm 67.

<sup>44</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 25.

ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.

Tanah bengkok yang sekarang masih ada di Indonesia secara yuridis telah menjadi Hak Pakai, Hak Pakai tersebut diatur pada Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu:<sup>45</sup>

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasi langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan:
  - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
  - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan.

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 17-18.

Dalam Hukum Tanah Nasional yang disempurnakan hak-hak atas tanah yang diatur hukum tertulis akan tetap empat, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, tetapi dengan penyempurnaan rumusan pengertian dan ketentuannya.<sup>46</sup>

#### **1.5.5.5 Macam-Macam Tanah Bengkok**

Menurut penggunaannya, tanah bengkok dibagi menjadi tiga kelompok<sup>47</sup>:

- a. Tanah lungguh, menjadi hak pamong desa untuk menggarapnya sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima;
- b. Tanah kas desa, dikelola oleh pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa;
- c. Tanah pengarem-arem, menjadi hak pamong desa yang pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua. Apabila ia meninggal, tanah ini dikembalikan pengelolaannya kepada pihak desa.

#### **1.5.5.6 Perkembangan Tanah Bengkok**

Keragaman bentuk tanah bengkok ini dapat berupa tanah persawahan, tanah kering atau tanah tegalan maupun berupa

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. XXV.

<sup>47</sup> Rato, Dominikus, *Hukum Benda dan Hukum Kekayaan Adat*, Laksbang Pressindo, Surabaya, 2016, hlm. 147.

kolam ikan atau tambak. Penyerahan tanah bengkok kepada kepala desa dan perangkatnya yang tidak menjabat lagi maka tanah bengkok akan diserahkan kepada kepala desa dan perangkat desa yang menggantikannya, maka dari itulah tanah bengkok memiliki beberapa unsur yang diuraikan sebagai berikut, yaitu<sup>48</sup> :

- a) Tanah bengkok adalah tanah desa yang lazim disebut hak ulayat yang diberikan pada warga desa yang menjadi pamong desa.
- b) Tanah bengkok diberikan hanya untuk sementara waktu saat yang bersangkutan menjadi pamong desa.
- c) Maksud pemberian tanah tersebut sebagai upah atau ganjaran untuk menghidupi diri dan keluarganya.

Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa, didalam Peraturan Pemerintah ada aturan baru yang memuat status tanah bengkok. Tanah bengkok merupakan aset desa yang pemanfaatannya digunakan sebagai kompensasi atas kedudukan mereka yang menjabat sebagai pamong desa. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 2015

---

<sup>48</sup> Eman Ramelan. *Keberadaan tanah bengkok atau ganjaran dalam perspektif hukum diIndonesia*.Yuridika. Vol.14. Hlm. 111.

pendapatan yang bersumber dari hasil pemanfaatan tanah bengkok dapat digunakan untuk tambahan tunjangan Kepala Desa dan perangkat desa selain penghasilan tetap dan tunjangan kepala desa dari APBDesa.

## **1.5.6 Sengketa Pertanahan**

### **1.5.6.1 Pengertian Sengketa Pertanahan**

Konflik pertanahan dapat diartikan sebagai konflik yang lahir sebagai akibat adanya hubungan antar orang atau kelompok yang terkait dengan masalah bumi dan segala kekayaan alam yang terdapat di atas permukaan maupun di dalam perut bumi istilah sengketa dan konflik pertanahan seringkali dipakai sebagai suatu padanan kata yang dianggap mempunyai makna yang sama, akan tetapi sesungguhnya kedua kata itu memiliki karakteristik yang berbeda berdasarkan peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) memberi batas mengenai sengketa, konflik maupun perkara pertanahan.

Dalam Pasal 1 Peraturan kepala BPN RI tersebut menyatakan bahwa :

“Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan, penyelesaian sesuai peraturan perundang-undangan dan atau kebijakan peraturan nasional.”

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sengketa ialah :

“Segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan. Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya diketahui sendiri, dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa”

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan satu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan- keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah priorotas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>49</sup>

Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara phak-pihak yang bersengketa dan secara potensial dua pihak tersebut mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa. Sebab-sebab terjadinya suatu sengketa :<sup>50</sup>

a. Wanprestasi

Wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atasu terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajibanya tetapi tidak seperti apa yang telah di perjanjikan;

---

<sup>49</sup> Rusndi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 1991, hlm.22

<sup>50</sup> Suyud Margono, *ADR (Alternative Didpute Resolution) dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghlm.ia Indonesia, Jakarta, 2000. Hlm 72

b. Perbuatan Melawan Hukum

Melawan hukum bukan hanya untuk pelanggaran perundangundangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat;

c. Kerugian salah satu pihak

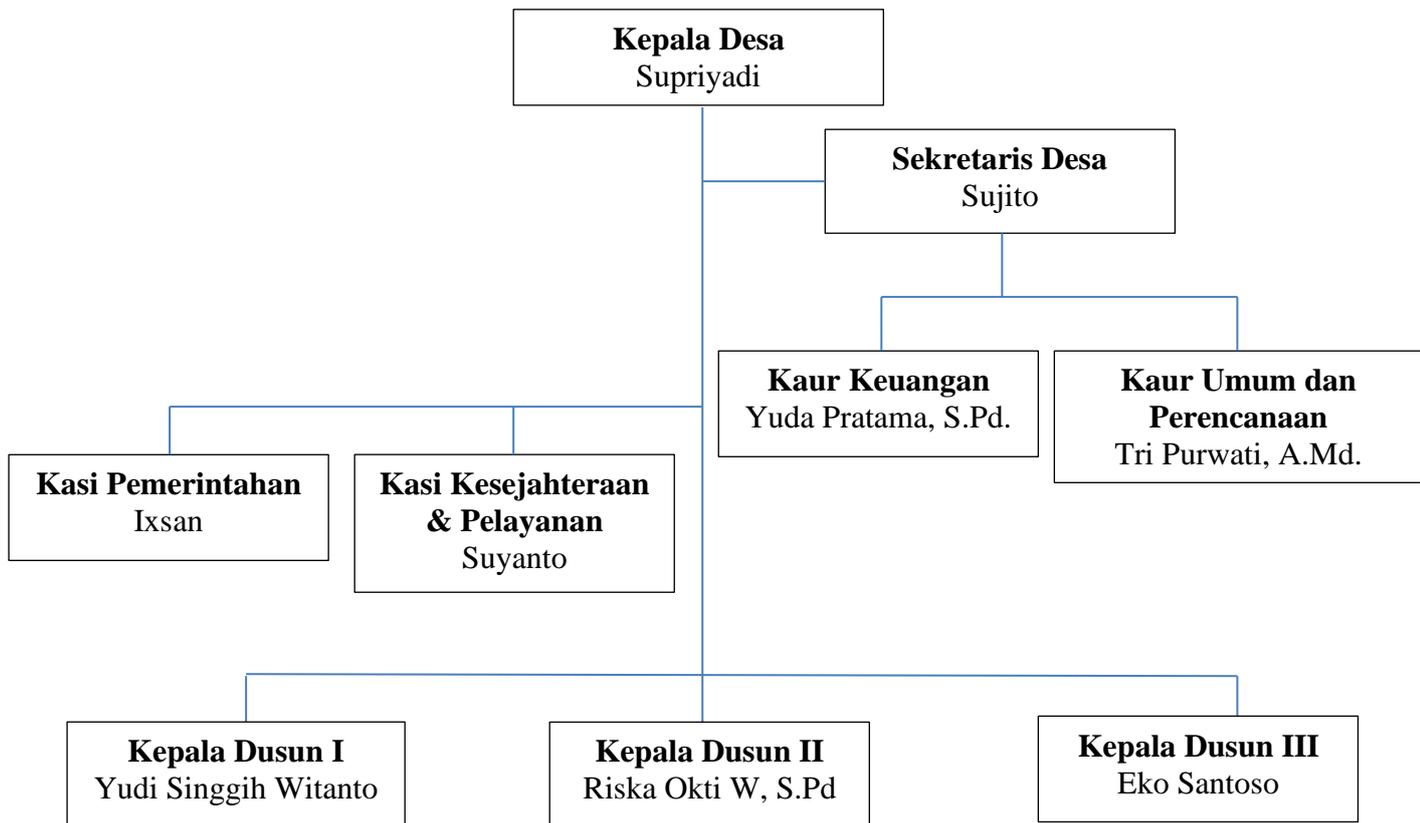
Apabila salah satu pihak mengalami kerugian yaitu kerugian dalam Hukum Perdata dapat bersumber dari Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

Mengenai konflik pertanahan adalah merupakan bentuk keras dari persaingan, konflik agraria ialah proses interaksi antara dua (atau lebih) atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atas objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, seperti air, tanaman, tambang juga udara yang berada di atas tanah yang bersangkutan.

## 1.5.7 Tinjauan Umum Desa Kreet

### 1.5.7.1 Struktur Pemerintahan Desa Kreet

#### STRUKTUR ORGANISASI PEMERINTAHAN DESA KREBET TAHUN 2021



\*Sumber Data Desa Kreet  
Gambar 1

Struktur Pemerintahan Desa Kreet

### 1.5.7.2 Visi Desa Kreet

Visi merupakan pandangan jauh ke depan, kemana dan bagaimana Desa Kreet harus dibawa dan berkarya agar konsisten dan dapat eskis, antisipatif, inovasi serta produktif. Visi adalah suatu gambaran yang menantang tentang keadaan masa depan, berisikan cita dan citra yang ingin diwujudkan, dibangun melalui proses refleksi dan proyeksi yang digali dari

nilai-nilai luhur yang di anut oleh seluruh komponen pemerintah desa. Pernyataan Visi dari Desa Krebet adalah:

**“TERWUJUDNYA MASYARAKAT ADIL, MAKMUR DAN SEJAHTERA MELALUI PENINGKATAN KUALITAS SUMBER DAYA MANUSIA YANG TERDIDIK MAJU, AMAN DENGAN DIDUKUNG PENGEMBANGAN EKONOMI BERBASIS SUMBER DAYA ALAM”**

Pemahaman atas pernyataan visi tersebut mengandung makna terjalannya sinergi yang dinamis antara masyarakat, Pemerintah Desa Krebet dan seluruh lembaga desa dalam merealisasi pembangunan DesaKrebet secara terpadu.

Secara filosofi, visi tersebut dapat dijelaskan melalui makna yang terkandung di dalamnya, yaitu:

- 1) Adil adalah upaya untuk menciptakan pembangunan Desa Krebet yang merata di semua aspek kehidupan.
- 2) Makmur adalah suatu kondisi kehidupan individu dan masyarakat yang mampu mendapatkan penghasilan yang banyak guna memenuhi kebutuhan hidup.
- 3) Sejahtera adalah upaya untuk menciptakan situasi kehidupan masyarakat yang dpat menimbulkan rasa aman, damai, dan sehat yang berlandaskan nilai-nilai agama sehingga bisa memperkokoh sendi-sendi kehidupan masyarakat dan mampu

menjaga keseimbangan perilaku masyarakat yang bersosial, berbudaya serta berakhlak baik.

### **1.5.7.3 Misi Desa Kreet**

Misi adalah rumusan umum mengenai upaya-upaya yang akan dilaksanakan untuk mewujudkan visi. Misi berfungsi sebagai pemersatu gerak, langkah dan tindakan nyata bagi segenap komponen penyelenggara pemerintahan tanpa mengabaikan mandat yang diberikan.

## **1.6.1 Metode Penelitian**

### **1.6.1.1 Jenis Penelitian**

Metode pendekatan masalah yang digunakan oleh penulis dalam proposal ini adalah pendekatan yuridis empiris dalam membahas permasalahan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer dan menentukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran yang kuat dari narasumber adalah fakta yang mutakhir.<sup>51</sup>

Pendekatan yuridis empiris dimaksud untuk melakukan peninjauan terhadap Jual Beli Tanah Bengkok di Desa Kreet Kecamatan Pilangkenceng. Dan dapat menjawab semua permasalahan tersebut.

---

<sup>51</sup> Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Grafika, 1986, hlm. 51

### 1.6.1.2 Sumber Data

Sumber data dalam yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis dan peraturan perundang-undangan.<sup>52</sup>

Di dalam data sekunder terdapat 3 (tiga) bahan hukum, yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat berupa perundang-undangan, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer:

1. Berbagai literatur yang berisi pendapat ahli mengenai hukum.
2. Hasil penelitian yang ada hubungannya atas putusan pengadilan.
3. Berbagai makalah, jurnal, surat kabar, dokumen yang berkaitan dengan penelitian.

- c. Bahan Hukum Tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah dan sebagainya.

---

<sup>52</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2010, hlm. 182.

### **1.6.1.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data**

Untuk mendapatkan bahan hukum yang diperlukan dalam penulisan proposal skripsi ini diperoleh dengan cara:

#### **1. Studi Dokumen**

Studi Dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun yang sosiologis). Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>53</sup> Semuanya ini dimaksudkan untuk memperoleh data yang sifatnya teoritis yang digunakan sebagai pedoman dalam penelitian dan menganalisa permasalahan yang dihadapi dalam penelitian tersebut.

#### **2. Wawancara**

Wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi yang dilakukan oleh pihak yang mewawancarai dan pihak yang diwawancarai untuk memperoleh informasi yang lengkap. Adapun dalam prakteknya penulis melakukan wawancara langsung kepada Pemerintah Desa Krebet dan Pembeli Tanah.

### **1.6.1.4 Analisis Data**

Tahap berikutnya setelah pengumpulan data diperoleh dari wawancara yang dilakukan dengan pihak Pemerintah Desa dan Pembeli Tanah Bengkok. Dilakukannya analisis data yang diperoleh

---

<sup>53</sup> Amirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2010, hlm. 68.

dari kepustakaan semua di analisis secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh disusun secara sistematis lalu ditafsirkan untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada.

#### **1.6.1.5 Lokasi Penelitian**

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan proposal skripsi ini, penulis melakukan penelitian di Desa Kreet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun.

#### **1.6.1.6 Waktu Penelitian**

Waktu penelitian ini adalah 4 (empat) bulan, dimulai dari bulan Maret 2021 sampai bulan Juni 2021. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada bulan Maret 2021 pada minggu Keempat, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pendaftaran proposal, penentuan dosen pembimbing, pengajuan judul, penentuan judul penelitian, acc judul penelitian, penulisan proposal penelitian, bimbingan proposal penelitian, pendaftaran ujian proposal, seminar proposal, dan perbaikan proposal, selanjutnya tahap pelaksanaan terhitung sejak minggu kedua sampai dengan minggu keempat, meliputi: pengumpulan data sekunder yang disertai data sekunder, pengolahan dan penganalisaan data. Tahap penyelesaian penelitian ini meliputi, pendaftaran skripsi, penulisan proposal penelitian, bimbingan skripsi, pendaftaran ujian skripsi dan pelaksanaan ujian lisan.

## 1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah proposal skripsi ini, maka kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Proposal skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Mengeni Jual Beli Tanah Bengkok di Desa Kreet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun”**. Yang dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini.

*Bab Pertama* merupakan sebagai bab pendahuluan. Pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian. Pendahuluan ini merupakan dasar pijakan untuk melangkah ke bab selanjutnya, pendahuluan ini ditulis dengan maksud sebagai pengantar untuk memudahkan pembaca agar mengerti garis besar permasalahan dalam skripsi ini, yaitu Tinjauan Yuridis Mengeni Jual Beli Tanah Bengkok di Desa Kreet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun.

*Bab Kedua* membahas tentang Keabsahan Jual Beli tentang Tanah Bengkok di Desa Kreet Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun. Bab ini terbagi menjadi dua sub bab, sub bab yang pertama membahas tentang prosedur jual beli tanah bengkok berdasarkan aturan hukum dan sub bab kedua membahas tentang analisa keabsahan jual beli tanah bengkok di Desa Kreet.



