



# Utilization of Bengkok Land by Means of a Rental System to Steam Power Plants and Communities in Tubanan Village, Jepara Regency

*Pemanfaatan Tanah Bengkok dengan Cara Sistem  
Sewa Kepada Pembangkit Listrik Tenaga Uap dan  
Masyarakat di Desa Tubanan Kabupaten Jepara*

Vina Yunia Tiyani<sup>a</sup>✉, Rahayu Fery Anitasari

<sup>a</sup> Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

✉ Corresponding email: [vinayunia@students.unnes.ac.id](mailto:vinayunia@students.unnes.ac.id)

## Abstract

Issuers have an obligation to submit financial reports as stipulated in Law No. 8 of 1995 to the Financial Services Authority by applying the principle of openness. Submission of financial statements is accompanied by publishing the financial statements on the website of a public company or issuer which can be used as a material consideration by investors. This research uses a qualitative approach with a juridical-empirical research type. The data sources used are primary and secondary. The results showed that: 1) The Financial Services Authority as the supervisor of the capital market sector has issued regulations that regulate in detail the procedures and obligations that must be fulfilled by issuers, one of which is through



Copyrights © Author(s). This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. (CC BY-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

examinations related to reporting obligations to realize the principle of openness and provide protection to investors. 2) overstatement can occur intentionally or unintentionally due to misstatements in the financial statements and administrative sanctions are carried out because the violations that occur are administrative in nature. Supervision by the Financial Services Authority but in some cases still has some weaknesses against overstatement carried out by public companies or issuers under the supervision of the Financial Services Authority. Suggestions given by the author are the issuance of regulations related to overstatement, harmonizing regulations and supervision.

**KEYWORDS** *Investor Protection, Capital Markets, Overstatement, Financial Statements*

Emiten memiliki kewajiban untuk menyerahkan laporan keuangan sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-undang No 8 Tahun 1995 kepada Otoritas Jasa Keuangan dengan menerapkan prinsip keterbukaan. Penyampaian laporan keuangan disertai dengan mempublikasi laporan keuangannya pada website perusahaan publik atau emiten yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh investor. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yuridis-empiris. Sumber data yang digunakan ialah primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukan bahwa: 1) Otoritas Jasa Keuangan sebagai pengawas sektor pasar modal telah menerbitkan peraturan-peraturan yang mengatur secara rinci terkait tata cara dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh emiten, salah satunya melalui pemeriksaan terkait kewajiban pelaporan untuk mewujudkan prinsip keterbukaan dan memberikan perlindungan kepada investor. 2) overstatement dapat terjadi secara disengaja ataupun tidak disengaja karena salah saji dalam laporan keuangan dan sanksi administratif dilakukan karena pelanggaran yang terjadi bersifat administratif. Pengawasan oleh Otoritas Jasa Keuangan namun dalam beberapa hal masih memiliki beberapa kelemahan terhadap overstatement yang dilakukan oleh perusahaan publik atau emiten yang dibawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan. Saran yang diberikan

penulis ialah diterbitkannya peraturan terkait overstatement, menyelaraskan peraturan dan pengawasan.

**KATA KUNCI** *Perlindungan Investor, Pasar Modal, Overstatement, Laporan Keuangan*

## Pendauluan

Di Indonesia, desa adalah wilayah administratif yang berada di bawah yurisdiksi kecamatan dan dikelola oleh kepala desa. Masyarakat desa terdiri dari struktur pemukiman yang dikenal sebagai dusun. Nama dusun digunakan di daerah, seperti di Jawa Tengah dan daerah lainnya, penamaan pemukiman ini sendiri disetiap daerah memiliki perbedaan masing-masing dalam penyebutannya, dan yang paling umum dalam penyebutan tersebut adalah menggunakan kata “kampung”. Berkaitan dengan hal tersebut telahdiatur di dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Pasal 1a Tahun 1979, tentang Pemerintahan Desa. Dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, desa adalah suatu wilayah yang ditempati oleh sejumlah penduduk sebagai kesatuan masyarakat, termasuk di dalamnya kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai organisasi pemerintahan terendah di bawah camat dan berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri.<sup>1</sup>

Pemerintah desa merupakan instrumen masyarakat atau kesatuan masyarakat hukum adat yang terkecil dan mempunyai peran yang sangat strategis terhadap perkembangan pembangunan suatu bangsa. Karena mayoritas wilayah Indonesia berada di pedesaan, maka pengelolaan desa menjadi fokus utama pembangunan pemerintah sebagai pemerintah yang bersentuhan langsung dengan masyarakat. Pemerintah daerah diberikan kelonggaran dalam mendanai dan mengelola pembangunan daerah sesuai dengan tujuan keuangan mereka sendiri. Sebagai hasilnya, diyakini bahwa pejabat lokal akan memiliki lebih banyak kelonggaran dalam

---

<sup>1</sup> Sarman, dan Mohammad Taufik M. *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta, 2012). hlm. 24

mengembangkan dan menerapkan strategi pembangunan sesuai dengan kebutuhan masing-masing.

Hak, wewenang, dan kewajiban suatu daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku disebut sebagai otonomi. Otonomi tersebut termasuk di dalamnya adalah hak untuk memanfaatkan sumber daya alam berupa tanah desa yang dikelola dan/atau dikuasai oleh pemerintah desa sebagai salah satu sumber pendapatan desa untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Di bawah hukum adat, ada dua jenis hak atas tanah: hak adat yang dimiliki secara kolektif oleh masyarakat dan hak individu yang dimiliki oleh individu. Hak untuk mendapatkan kompensasi adalah salah satu hak individu. Sebelum adanya undang-undang, hak ini diberikan kepada pemimpin persekutuan atau pejabat lokal lainnya. Hak ini berbentuk hak atas tanah pertanian, dengan tujuan untuk menjamin kesejahteraan keluarga pemegang jabatan. Hak ini dikenal dengan sebutan tanah bengkok/lungguh.

Tanah bengkok dapat digunakan sesuai dengan keinginan pemegang haknya. Tanah bengkok dapat dipanen, disewakan, atau dibagikan kepada orang lain, tetapi hak kepemilikannya tidak dapat dipindah tangankan. Tanah bengkok, atau kekayaan desa, tidak diizinkan untuk mengalihkan hak kepemilikannya kepada pihak ketiga kecuali jika diperlukan untuk kepentingan umum. Akibatnya, tanah bengkok tidak dapat dijual atau digadaikan karena kedua transaksi tersebut melibatkan pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Tanah kas desa, termasuk tanah bengkok, merupakan salah satu aset desa yang harus dijaga, disimpan, dan dimanfaatkan untuk penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat desa. Sehingga pengurusan dan pemanfaatan aset desa dapat berjalan dengan lancar, efisien, dan efektif. Menurut Gunawan Wiradi (2008:203), berikut ciri-ciri tanah bengkok:

- 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; dan

- 4) Pengelolaan tanah dikembalikan kepada desa setelah masa jabatan kepala/ perangkat desa habis.

Tanah bengkok yang ada di Desa Tubanan terletak di Dukuh Sekuping yaitu tepatnya di perbatasan Desa Tubanan dengan Desa Kaliaman, tanah bengkok tersebut terdapat dua bagian yang terpisah bersebrangan jalan didepannya. Pengelolaan tanah bengkok tersebut dengan cara disewakan, penyewaan tersebut dilaksanakan pada tanggal 19 Desember 2015 dengan pihak Pembangkit Listrik Tenaga Uap seluas 325.719 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh lima ribu tujuh ratus sembilan belas meter persegi). Dan sebagian lagi disewakan kepada masyarakat dilaksanakan di tahun yang sama pula. Masing-masing dari penyewaan tersebut digunakan dengan cara yang berbeda dalam pemanfaatannya. Untuk pemanfaatan dari Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) ini sendiri yakni tanah bengkok tersebut dijadikan sebagai tempat menampung alat-alat yang digunakan sebagai material pokok bangunan PLTU sebelum dipasang dilokasi PLTU itu sendiri, yang kebetulan letak tanah bengkok dari lokasi PLTU tidak begitu jauh sehingga cukup efektif bagi PLTU sebagai lahan tambahan untuk mempermudah penggerjaan proyek. Disewa mulai tahun 2015 dan tanahnya mulai dikerjakan di akhir tahun 2016. Sebelum tanah bengkok digunakan oleh PLTU, tanah tersebut awal mulanya digunakan sebagai lahan pertanian dan tergolong lahan produktif yang biasa ditanami pohon singkong kini diolah dengan alat berat sedemikian rupa dan digunakan sebagai tempat transit alat sebelum ditaruh di lokasi PLTU sehingga tanah tersebut beralih fungsi menjadi lahan bangunan bermaterial cor.

Sedangkan sebagian tanah bengkok yang disewa oleh masyarakat yakni dijadikan sebagai tempat untuk berdagang dan usaha lain yaitu salon kecantikan, warung bakso, serta lahan parkir. Jadi sebelum tanah bengkok tersebut disewa oleh masyarakat dibangun terlebih dahulu beberapa ruko oleh pihak perangkat desa. Masyarakat yang menyewa tidak perlu lagi repot-repot untuk membangun lahan tersebut karena sudah disediakan dari pihak penyewa. Terkait dengan dasar hukum pembangunan ruko

tersebut, diatur dalam APBDes rencana keuangan tahunan pemerintah desa Tubanan yang sebelumnya dibahas dan disetujui bersama oleh pemerintah desa dan BPD. Masyarakat terima bersih dengan sudah adanya lahan dan bangunan yang sudah disediakan tersebut, jadi masyarakat cukup membayar uang sewa yang telah disepakati untuk tempat yang akan disewa dan digunakan sesuai dengan fungsinya tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkan dalam bentuk skripsi dengan judul “PEMANFAATAN TANAH BENGKOK DENGAN CARA SISTEM SEWA KEPADA PEMBANGKIT LISTRIK TENAGA UAP DAN MASYARAKAT DI DESA TUBANAN KABUPATEN JEPARA”

## **Metode**

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis-empiris dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Sumber data dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka. Selanjutnya metode disajikan dalam bentuk data secara kualitatif analisis.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **A. Tanah Bengkok**

Tanah kas desa sudah ada sejak zaman penjajahan dan biasanya terdiri dari beberapa hektar tanah yang diawasi oleh pemerintah desa. Tanah yang disertifikatkan atas nama Perangkat desa yang mana mereka merupakan Perangkat Desa yang di dalamnya adalah pemegang hak dari tanah bengkok ini sesuai dengan aturan yang ada di dalam Undang-undang No. 6 Tahun 2014 Pasal 76 Ayat (4) Tentang Desa.

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 1 Tahun 2016 menetapkan tiga format penggunaan tanah desa yaitu: sewa, kerjasama dalam bentuk usaha bersama (joint venture), dan perjanjian Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna (BGS/BSG).

Hak pengelolaan mengacu pada hak untuk menguasai tanah Negara, dengan tujuan untuk memberikan hak-hak tertentu kepada pihak ketiga selain kepada pemegangnya sendiri.<sup>2</sup> Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, Aset Desa merupakan salah satu kekayaan yang dimiliki oleh Desa dan dikelola untuk kegiatan usaha, sehingga menjadi salah satu sumber pendapatan Desa. Aset desa dapat dikelola oleh perangkat desa, seperti disewakan kepada masyarakat atau pihak lain. Sementara itu, hasil dari pengelolaan aset desa akan disetorkan ke rekening desa dan digunakan untuk kepentingan desa dan masyarakat, sehingga mendukung peningkatan pendapatan asli desa. Semua ini untuk kepentingan warga masyarakat desa.

Desa Tubanan mengatur urusan pemerintahannya sendiri dengan cara mereka sendiri, namun tak lepas dari aturan yang ada. Dalam pembahasan pemegang tanah bengkok ini, masing-masing bagian dari perangkat desa luasannya adalah sebagai berikut:

- 1) Kepala Desa, tanah bengkok seluas 130.000 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi).
- 2) Carik, tanah bengkok seluas 37.402 m<sup>2</sup> (tiga puluh tujuh ribu empat ratus dua meter persegi).
- 3) KAUR TU dan Umum, tanah bengkok seluas 41.086 m<sup>2</sup> (empat puluh satu ribu delapan puluh enam meter persegi).
- 4) KAUR Keuangan, tanah bengkok seluas 9.437 m<sup>2</sup> (Sembilan ribu empat ratus tiga puluh tujuh meter persegi).
- 5) KAUR Perencanaan, tanah kas desa seluas 16.351 m<sup>2</sup> (enam belas ribu tiga ratus lima puluh satu meter persegi).
- 6) KASI Pemerintahan, tanah kas desa seluas 30.480 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu empat ratus delapan puluh meter persegi).
- 7) KASI Kesejahteraan, tanah bengkok seluas 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi).

---

<sup>2</sup>. Chomzah, Ali Ahmad. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II*. (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 15.

- 8) KASI Pelayanan, tanah bengkok seluas 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi).
- 9) Kamituwo, tanah bengkok seluas 963 m<sup>2</sup> (Sembilan ratus enam puluh tiga meter persegi).

Perangkat desa Selaku Pemegang Hak Tanah Bengkok Sudah Memanfaatkan dengan Semestinya Sesuai dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 Dengan Cara Sistem Sewa. Dengan adanya UU Desa, kepala desa dan perangkat desa mendapatkan penghasilan tetap dan tunjangan yang dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Desa (APB Desa) yang salah satu sumber dananya berasal dari Pendapatan Asli Desa dan ADD. Dasar penyewaan tanah bengkok antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang-undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa
- 4) Peraturan Pemerintah No 47 Tahun 2015 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No. 43 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Desa Cipta Desa
- 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2017 tentang Penataan Desa
- 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- 7) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa
- 8) Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 4 Tahun 2011
- 9) Peraturan Desa Tubanan Nomor 7 Tahun 2015

Ketika sebuah desa menjadi kelurahan, maka aset desa atau tanah bengkok yang dimiliki oleh desa akan ditarik menjadi aset daerah. Hal ini berarti bahwa kepemilikan aset tersebut akan berpindah dari desa ke pemerintah daerah setempat. Dalam hal ini, penting untuk memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan kepemilikan aset desa atau tanah bengkok. Misalnya, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menyebutkan bahwa aset

desa merupakan milik desa dan dikelola oleh pemerintah desa. Selain itu, perlu juga diperhatikan bahwa peralihan kepemilikan aset desa atau tanah bengkok dari desa ke pemerintah daerah setempat harus dilakukan dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya, harus dilakukan dengan cara yang transparan dan melalui mekanisme yang telah ditetapkan. Dalam hal ini, peran pemerintah daerah setempat sangat penting dalam memastikan bahwa peralihan kepemilikan aset desa atau tanah bengkok dilakukan dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak merugikan masyarakat desa. Pemerintah daerah setempat juga harus memastikan bahwa aset desa atau tanah bengkok yang telah menjadi milik daerah dikelola dengan baik dan memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat.

Dalam konteks hukum agraria Indonesia, terdapat perbedaan antara penguasaan tanah dan penguasaan hak. Berikut adalah penjelasan perbedaannya:

- 1) **Penguasaan Tanah:** penguasaan tanah adalah keadaan di mana seseorang atau badan hukum memiliki kendali fisik atas tanah tersebut. Penguasaan tanah mengacu pada hak untuk menggunakan, mengurus, dan menguasai tanah. Penguasaan tanah dapat berarti memiliki hak untuk menggunakan dan mengurus tanah, tetapi belum tentu memiliki kepemilikan penuh atas tanah tersebut. Penguasaan tanah dapat memiliki aspek fisik dan aspek yuridis. Aspek fisik mengacu pada penggunaan dan penggarapan tanah, sementara aspek yuridis mengacu pada hak yang diatur oleh hukum terkait penguasaan tanah.
- 2) **Penguasaan Hak:** hak yang diberikan oleh negara kepada seseorang atau badan hukum terkait dengan penguasaan tanah. Penguasaan hak dapat mencakup hak kepemilikan, hak pengelolaan, hak guna usaha, dan hak pakai. Hak-hak ini dapat diberikan oleh negara atau pihak yang berwenang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penguasaan hak dapat melibatkan izin, keputusan, atau surat dari pejabat yang

berwenang sebagai dasar untuk menguasai, menggunakan, atau memanfaatkan tanah.

Dalam hukum agraria Indonesia, penguasaan tanah lebih mengacu pada hak fisik untuk menggunakan dan mengurus tanah, sementara penguasaan hak lebih mengacu pada hak yuridis yang diatur oleh hukum terkait dengan penguasaan tanah. Penguasaan hak dapat mencakup hak kepemilikan, hak pengelolaan, hak guna usaha, dan hak pakai yang diberikan oleh negara atau pihak yang berwenang.

Meskipun beberapa aturan diatas menunjukkan bahwa tanah bengkok seharusnya di penghasilannya digunakan untuk kesejahteraan desa namun perangkat desa juga memiliki kewenangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 dan 8 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tersebut, secara hierarki yang didasarkan pada asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* yang menyatakan bahwa peraturan yang lebih khusus mengesampingkan peraturan yang lebih umum. Paragraph ke empat Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) bagian a Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa dijelaskan bahwa pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d, dapat dilaksanakan sepanjang tidak dipergunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Bentuk pemanfaatan aset Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa sewa salah satunya.

Hasil pemanfaatan tanah kas desa / bengkok terutama dalam hal sewa menyewa ini merupakan pendapatan desa. Pedoman penggunaan tanah kas desa/tanah bengkok masih mengacu pada aturan lama yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Kekayaan Desa yang menjelaskan bahwa tanah kas desa/tanah bengkok dikelola oleh kepala desa beserta perangkat desa sebagai fasilitas selama menjabat. Tanah kas desa mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kesejahteraan rakyat, oleh karena itu tanah kas desa harus dilindungi dan mempunyai kepastian hukum agar tidak disalah gunakan.

Berkaitan mengenai Pemanfaatan Tanah Bengkok Dengan Cara Sistem Sewa Kepada Pembangkit Listrik Tenaga Uap Dan Masyarakat Di

Desa Tubanan Kabupaten Jepara maka berkaitan erat dengan hubungan hukum dalam perjanjian kerja sama antara ketiga belah pihak yakni perangkat desa, PLTU, dan masyarakat adalah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata yaitu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pemberian sewa dalam kepemilikan hak atas tanah kas desa yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 7 Tahun 2007 Tentang Kedudukan Keuangan Petinggi dan Perangkat Desa sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 4 Tahun 2011 (“Tanah Kas Desa”) yang berlokasi di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara. Perjanjian yang telah dibuat dalam rangka penyewaan tanah bengkok dengan cara sistem sewa tersebut telah mempunyai kekuatan hukum bagi ketiga belah pihak hal ini terbukti dengan adanya akta perjanjian yang telah dibuat antara ketiga belah pihak di restaurant Maribu dan diperkuat dengan PERDES Tubanan Nomor 7 Tahun 2015 dan PERDES Nomor 14 Tahun 2018.

Sewa tanah bengkok adalah praktik yang umum dilakukan di Indonesia, terutama di daerah pedesaan. Namun, ada perbedaan pendapat mengenai apakah lebih efektif untuk membayar sewa tanah bengkok untuk jangka waktu yang lama atau membayar setiap bulan. Dalam menentukan pilihan, perlu juga diperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan sewa tanah bengkok. Misalnya, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa tanah bengkok adalah tanah yang tidak dikuasai oleh siapa pun dan tidak digunakan untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, sewa tanah bengkok harus dilakukan dengan cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam mempertimbangkan apakah pembayaran di muka atau pembayaran bulanan lebih efektif, harus mempertimbangkan faktor-faktor berikut:

- 1) Kondisi pasar tanah bengkok dan fluktuasi harga sewa di masa depan.
- 2) Keuangan penyewa dan kemampuan mereka untuk membayar sewa di muka atau setiap bulan.
- 3) Resiko ketidakpastian dan fleksibilitas yang diinginkan oleh pemilik tanah dan penyewa.
- 4) Kebijakan dan regulasi yang berlaku terkait dengan pembayaran sewa di muka atau pembayaran bulanan.

Segi keuntungan/kebermanfaatan yang diperoleh dari sistem penyewaan tanah bengkok ini sendiri desa mendapatkan pendapatan yang pasti dan itu lebih besar dari biasanya karena kelipatannya ada 10 kali lipat. Jadi perusahaan menyewa dengan harga tinggi sehingga pendapatan desa meningkat dengan signifikan, karena dari sewa itu lebih dari 50% dari besaran APBDes selama 6 tahun semenjak disewa. serta dari pihak perusahaan memberikan komitmen CSR terkait dengan sewa periode kedua untuk ikut membangun pembangunan di desa. Tak hanya itu pula manfaat berikutnya dengan adanya *laydown* dibangun disitu akhirnya dapat membuka lapangan kerja serta bagi masyarakat yang membuka warung-warung makan juga ikut terkena dampak positifnya warung mereka semakin laris dan banyak pembeli karena dari para pekerja tersebut sering sarapan/makan siang di warung yang berdampingan dengan lahan yang disewa PLTU tersebut.

Perbedaan antara prosedural tahapan sewa umum dan peraturan tanah bengkok adalah bahwa proses pemberian hak penggunaan tanah pada prosedural tahapan sewa umum dilakukan oleh negara kepada masyarakat umum, sedangkan pada peraturan tanah bengkok, hak atas tanah dimiliki oleh masyarakat adat. Selain itu, proses pemberian hak penggunaan tanah pada prosedural tahapan sewa umum diatur dalam UUPA, sedangkan peraturan tanah bengkok diatur dalam beberapa undang-undang, seperti UUPA, UU HAM, UU Kehutanan, UU Pemerintahan Daerah, dan PP Pemanfaatan Tanah Bengkok. Dalam praktiknya, perbedaan ini seringkali menjadi sumber konflik dan sengketa tanah. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman yang jelas dan mendalam

mengenai perbedaan antara prosedural tahapan sewa umum dan peraturan tanah bengkok agar dapat menghindari terjadinya sengketa tanah yang merugikan semua pihak.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 pasal 77 ayat (1) menyatakan bahwa “*pengelolaan kekayaan milik desa dilaksanakan berdasarkan asas kepentingan umum, fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, efektivitas, akuntabilitas, dan kepastian nilai ekonomi*”. Serta ayat (2) yang berbunyi “*pengelolaan kekayaan milik desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa.*”

Perusahaan mendapatkan lahan yang sesuai dan mendukung kepentingan mereka, kemudian dari perangkat desa/warga masyarakat desa Tubanan mendapatkan pendapatan asli desa yang sah yang cukup besar. Disamping itu perusahaan memenuhi komitmennya tersebut yang mana mereka pihak perusahaan memberikan CSR membangun alun-alun Desa Tubanan, membangun lapangan Sekuping, membangun fasilitas irigasi di wilayah bengkok dan blok Karanggibu. Penyewa (masyarakat) lebih nyaman dengan lokasi yang sebelumnya mereka tempati, karena memang sudah bertahun-tahun mereka beroperasi dan mendapatkan keuntungan dagang/jasa di tempat tersebut.

Analisa terkait Perangkat Desa selaku pemegang hak tanah bengkok sudah memanfaatkan dengan semestinya sesuai dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 bahwa perangkat desa telah menyesuaikan dengan peraturan yang ada dan memperkuatnya dengan membuat surat perjanjian sewa-menyewa untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Pengembalian fungsi lahan tanah bengkok jika kontrak dengan Pembangkit Listrik Tenaga Uap dan Masyarakat sudah tidak berlanjut. Ketika tanah bengkok dikelola oleh pemiliknya sendiri, terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dalam proses kalkulasi:

- 1) Investasi Awal Pengelolaan sendiri membutuhkan investasi awal oleh pemilik asing untuk memperoleh tanah tersebut. Ini termasuk biaya

pembelian, biaya hukum, dan biaya terkait lainnya. Investasi awal ditentukan oleh harga pasar, lokasi, dan potensi nilai tanah.

- 2) Biaya Operasional Setelah tanah diperoleh, pemilik perlu mempertimbangkan berbagai biaya operasional, seperti pemeliharaan, keamanan, utilitas, dan pajak. Biaya-biaya ini harus dimasukkan ke dalam kalkulasi untuk menentukan biaya keseluruhan dari pengelolaan sendiri tanah bengkok.
- 3) Pemasukan Pendapatan Pemilik dapat menghasilkan pendapatan dengan memanfaatkan tanah untuk berbagai tujuan, seperti pertanian, pengembangan real estat, atau menyewakannya kepada bisnis lokal. Kalkulasi pendapatan tergantung pada faktor-faktor seperti permintaan pasar, tarif sewa, hasil pertanian, atau potensi nilai penjualan. Penting untuk mempertimbangkan arus pendapatan potensial dan keberlanjutannya dari waktu ke waktu.
- 4) Manajemen Risiko Mengelola tanah bengkok secara independen melibatkan berbagai risiko, seperti fluktuasi pasar, tantangan hukum, dan ketidakstabilan politik. Risiko-risiko ini harus dievaluasi dan dimasukkan ke dalam kalkulasi untuk menentukan profitabilitas dan kelayakan pengelolaan sendiri.

Kepala desa dan perangkat desa memiliki wewenang untuk mengelola tanah bengkok sesuai dengan kebutuhan desa. Mereka dapat memanfaatkan hasil pengelolaan tanah bengkok demi kepentingan desa. Namun, ada kerugian yang harus diatasi. Kepala desa dan perangkat desa perlu memiliki pengetahuan dan keterampilan yang memadai dalam mengelola tanah bengkok. Selain itu, mereka juga perlu merencanakan strategi sendiri untuk memanfaatkan tanah bengkok tersebut secara optimal.

Sebagai alternatif, tanah bengkok dapat disewakan kepada pihak ketiga untuk jangka waktu tertentu. Proses kalkulasi melibatkan pertimbangan-pertimbangan berikut:

- 1) Pendapatan Sewa Menyewakan tanah kepada pihak ketiga menghasilkan pendapatan sewa. Kalkulasi pendapatan sewa bergantung pada faktor-faktor seperti permintaan pasar, lokasi, ukuran, dan penggunaan potensial tanah. Penting untuk menilai tarif

pasar yang berlaku dan menentukan harga sewa yang adil untuk memastikan tingkat pengembalian investasi yang kompetitif.

- 2) Perjanjian Sewa Syarat dan ketentuan perjanjian sewa perlu ditetapkan, termasuk durasi, pembayaran sewa, tanggung jawab penyewa, dan batasan yang dikenakan oleh pemerintah Indonesia. Faktor-faktor ini harus dipertimbangkan dengan hati-hati untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dan meminimalkan potensi sengketa.
- 3) Pengendalian Risiko Dengan menyewakan tanah bengkok, pemilik mengalihkan sebagian risiko kepada penyewa. Ini termasuk tanggung jawab pemeliharaan, keamanan, dan kepatuhan terhadap peraturan setempat. Menilai kredibilitas penyewa dan melakukan due diligence dapat membantu mengurangi risiko potensial dan memastikan proses sewa yang lancar.

Kepatuhan Hukum Penyewaan tanah bengkok membutuhkan kepatuhan terhadap hukum dan peraturan tanah Indonesia. Kerangka hukum dapat memberlakukan batasan terhadap durasi sewa, transfer kepemilikan, dan batasan kepemilikan asing. Penting untuk melibatkan profesional hukum untuk menavigasi kompleksitas hukum dan memastikan kepatuhan.

Keuntungan bagi kepala desa dan perangkat desa dalam mengelola tanah bengkok adalah mereka tidak perlu secara mandiri merancang strategi penggunaan tanah tersebut. Dengan demikian, beban perencanaan dan pengelolaan tanah bengkok dapat lebih dibagi antara mereka, memungkinkan untuk lebih efisien dalam pengelolaannya. Selain itu, melalui penyewaan tanah bengkok, mereka dapat memperoleh pendapatan tambahan yang dapat digunakan untuk kepentingan pembangunan dan pelayanan masyarakat di desa.

Di sisi lain, terdapat beberapa kerugian yang harus mereka pertimbangkan. Pertama, mereka harus secara hati-hati memilih pihak ketiga yang akan menyewa tanah bengkok tersebut. Proses pemilihan harus memperhatikan kredibilitas dan tujuan penggunaan tanah agar sesuai dengan visi pembangunan desa. Kedua, kepala desa dan perangkat

desa bertanggung jawab untuk memastikan bahwa proses penyewaan tersebut dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Hal ini meliputi peninjauan kontrak sewa dan pemenuhan persyaratan hukum yang diperlukan untuk menghindari potensi masalah hukum di kemudian hari. Dengan mempertimbangkan keuntungan dan kerugian ini secara bijaksana, kepala desa dan perangkat desa dapat mengoptimalkan pengelolaan tanah bengkok demi kesejahteraan dan pembangunan desa yang berkelanjutan.

Dari perbedaan di atas, dapat disimpulkan bahwa terdapat keuntungan dan kerugian dalam pengelolaan tanah bengkok dengan cara kelola sendiri dan disewakan pihak ketiga. Oleh karena itu, kepala desa dan perangkat desa harus mempertimbangkan dengan cermat cara pengelolaan tanah bengkok yang tepat untuk desa mereka. Dalam praktiknya, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menghitung perbedaan antara kelola sendiri dan disewakan pihak ketiga dalam pengelolaan tanah bengkok, yaitu:

1) Biaya

Dalam pengelolaan tanah bengkok dengan cara kelola sendiri, kepala desa dan perangkat desa harus memikirkan biaya yang diperlukan untuk mengelola tanah bengkok tersebut, seperti biaya pemeliharaan, biaya pengolahan, dan biaya lainnya. Sedangkan dalam pengelolaan tanah bengkok dengan cara disewakan pihak ketiga, kepala desa dan perangkat desa dapat memperoleh penghasilan dari penyewaan tanah bengkok tersebut.

2) Potensi Hasil

Dalam pengelolaan tanah bengkok dengan cara kelola sendiri, kepala desa dan perangkat desa dapat memanfaatkan tanah bengkok tersebut sesuai dengan kebutuhan desa. Sedangkan dalam pengelolaan tanah bengkok dengan cara disewakan pihak ketiga, kepala desa dan perangkat desa harus memperhatikan dengan cermat pihak ketiga yang akan menyewa tanah bengkok tersebut.

3) Risiko

Dalam pengelolaan tanah bengkok dengan cara kelola sendiri, kepala desa dan perangkat desa harus memikirkan sendiri tentang bagaimana cara

memanfaatkan tanah bengkok tersebut. Sedangkan dalam pengelolaan tanah bengkok dengan cara disewakan pihak ketiga, kepala desa dan perangkat desa harus memastikan bahwa penyewaan tanah bengkok tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dalam kesimpulannya, terdapat perbedaan antara kelola sendiri dan disewakan pihak ketiga dalam pengelolaan tanah bengkok. Dalam praktiknya, kepala desa dan perangkat desa harus mempertimbangkan dengan cermat cara pengelolaan tanah bengkok yang tepat untuk desa mereka. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menghitung perbedaan antara kelola sendiri dan disewakan pihak ketiga dalam pengelolaan tanah bengkok adalah biaya, potensi hasil, dan risiko. Kalkulasi dalam mengelola tanah bengkok melalui pengelolaan sendiri atau menyewakannya kepada pihak ketiga melibatkan berbagai pertimbangan keuangan, hukum, dan operasional. Pengelolaan sendiri membutuhkan investasi awal, biaya operasional yang berkelanjutan, dan pendapatan yang cermat. Di sisi lain, penyewaan memberikan pendapatan sewa, pengendalian risiko, dan kepatuhan hukum. Pilihan antara kedua pendekatan ini tergantung pada tujuan pemilik, toleransi risiko, sumber daya yang tersedia, dan kondisi pasar. Memahami kalkulasi yang terlibat dalam setiap skenario adalah penting untuk membuat keputusan yang terinformasi mengenai pengelolaan tanah bengkok.

Alih fungsi lahan adalah suatu proses perubahan penggunaan lahan dari bentuk penggunaan tertentu menjadi penggunaan lain seperti halnya ke-non pertanian. Dan dalam mengalih fungsinya mengarah ke hal yang bersifat negatif atau dalam artian mengurangi kesuburan dari tanah itu sendiri. definisi tersebut sesuai dengan konsep penyewaan tanah bengkok di Desa Tubanan yang disewa oleh PLTU yang mana lahannya yang semula adalah lahan pertanian beralih fungsi menjadi lahan bangunan bermaterial cor, yang sebelumnya tergolong lahan produktif kini digantikan dengan alat berat dan digunakan sebagai tempat transit alat-alat berat pembangunan sebelum menuju ke PLTU. Tanah bengkok yang dialih fungsikan menjadi tidak subur dan mengalami kerusakan tanah. Secara umum Baku Mutu Kerusakan Tanah diatur pada PP Nomor 150

Tahun 2000 diarahkan untuk menggunakan parameter-parameter yang ada karena dianggap parameter-parameter yang dimuat dapat mewakili kerusakan tanah pada lahan tersebut. Secara teknis, tata cara pengukuran parameter-parameter yang termuat diuraikan serta diarahkan pada Permen LH Nomor 20 Tahun 2008.

Secara umum Undang-undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa menyewa dan akibat yang paling jauh dari berakhirnya sewa ialah pengosongan barang yang disewa. pada dasarnya sewa-menyewa akan berakhir apabila berakhirnya sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis (sesuai dengan pasal 1576 KUHPerdata). Maka dari itu karena batas waktu yang ditentukan antara pihak perangkat desa dengan PLTU sudah tidak berlanjut dan tidak diperpanjang secara otomatis perjanjian itu telah berakhir.

Dalam hal ini berakhirnya sewa menyewa tanah bengkok Desa Tubanan dengan PLTU dibuktikan dengan PERDES No. 4 Tahun 2018 yang tidak diperpanjang lagi yang artinya kontrak dengan PLTU sudah tidak berlanjut. Dalam berakhirnya sewa menyewa tersebut tidak serta merta berakhir begitu saja, tetapi harus mengembalikan fungsi lahan seperti semula karena dalam pengelolaan penyewaan tersebut tanah yang disewa dialih fungsikan penggunannya.

Beberapa landasan mengenai pengembalian fungsi lahan yang dilaksanakan di tanah bengkok Desa Tubanan ketika kontrak dengan PLTU tidak berlanjut didasari oleh pemeriksaan laborat tanah yang mana perangkat Desa Tubanan bekerjasama dengan BUMN PT Pusri ke Palembang dengan cara tanah yang akan dikembalikan fungsi lahannya seperti semula tersebut untuk dikaji hara tanahnya dan melakukan pembenahan tanah baik itu dari sisi unsur mikro maupun makronya hingga ditemukan dosis pembenah tanahnya, pembenah mikro organisme, sampai dengan cara pemupukannya dan pengolahan lahannya.

Bentuk kegiatan yang dilakukan antara perangkat desa dan PT Bhumi Jati Power bersifat *built up* (membangun) maupun yang bersifat dapat mendorong kreativitas dan motivasi daerah tersebut dalam

menjalankan urusan pemerintahan sendiri. Salah satunya terhadap pengawasan pengelolaan keuangan daerah agar dapat terlaksana dengan baik dan diharapkan mampu untuk meningkatkan pendapatan daerah. Problematika dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas Desa Tubanan berupa ingkar janji pihak penyewa dan tidak sesuai dengan perjanjian dibawah tangan yang telah di setujui. Dalam perjanjian sewa menyewa seharusnya bukan hanya dilakukan pembongkaran beton namun juga mengembalikan drainase tanah seperti sebelum di gunakan oleh PLTU.

Pusat penelitian sosial ekonomi pertanian mengungkapkan bahwa salah satu fenomena alih fungsi lahan hal yang patut diwaspadai adalah yang sifatnya sporadis dan berdimensi individu untuk berbagai keperluan seperti perumahan dan fasilitas lainnya. yang mana sama dengan penelitian ini tanah bengkok yang diteliti ini digunakan oleh suatu perusahaan. Pola alih fungsi lahan semacam ini sulit dikontrol, sehingga pendekatan yang dianggap paling tepat untuk menanganinya adalah dengan melibatkan masyarakat melalui inisiatif dan aksi kolektif. Dalam pembangunan banyak terjadi *overlapping* antara fungsi tanah sebagai *social asset* dan tanah sebagai *capital asset*. Dilema yang dihadapi dalam kehidupan bernegara di Indonesia berkaitan dengan fungsi tanah adalah dalam penetapan mana dari kedua fungsi tersebut yang akan lebih diutamakan.

Bentuk perlindungan hukum yang harus dilakukan terhadap tanah kas desa, sehingga Tanah Kas Desa sebagai aset desa betul-betul terjamin keberadaannya baik secara fisik maupun secara hukum, maka langkah-langkah yang harus dilakukan sebagai tindakan preventif:

- 1) melakukan pendaftaran atas tanah kas desa, sehingga diterbitkannya Sertifikat Tanah Kas Desa sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah kas desa;
- 2) dalam melakukan pengelolaan Tanah Kas Desa dilakukan dengan cara:
  - a. untuk tanah bengkok: harus dilakukan pengelolaan sendiri oleh kepala desa atau perangkat desa yang bersangkutan, maksudnya

tidak boleh dilakukan pengelolaan dengan sistem gadai, bagi hasil, dan lain-lain sehingga menyebabkan tanah bengkok dikelola oleh orang lain karena akan menjadi sulit pemantauan atau batasan jangka waktu berakhirnya; dan

- b. untuk Tanah Kas Desa: dalam sistem pengelolaan sebagai amanat dari Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 dapat dilakukan dalam bentuk sewa, Kerja Sama Pemanfaatan, Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna dengan perjanjian yang jelas dan tegas dan harus melalui prosedur dan persetujuan yang telah diatur dalam PMDN No. 4 Tahun 2007 tersebut.

Penjelasan di atas dapat menunjukkan bahwa pengaruh (*influence*) pada pengembalian fungsi tanah bengkok ini adalah masyarakat. Dimana Ketika kontrak dengan PLTU sudah berakhir dan fungsi lahan tanah bengkok tersebut dikembalikan masyarakat tetap bertahan di tempat yang telah direlokasikan pihak perangkat desa tersebut walaupun kini tanah sudah dikembalikan kepada pihak perangkat desa namun masyarakat tetap bertahan di tempat relokasi padahal jika dilihat dan dirasakan masyarakat lebih nyaman di tempat yang dulu untuk usaha itu sendiri karena lebih strategis. Jadi dalam hal tersebut kepentingan masyarakat dikesampingan karena pihak PLTU memberikan keuntungan yang cukup besar dibandingkan masyarakat.

Analisa terkait pengembalian fungsi lahan tanah bengkok jika kontrak dengan Pembangkit Listrik Tenaga UAP dan Masyarakat sudah tidak berlanjut maka tanah akan kembali pada perangkat desa sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyeWA. Perangkat desa selaku pemilik hak atas tanah tetap mengawasi sampai masa berakhir sehingga PT Bhumi Jati Power pun memenuhi kewajibannya selaku penyewa lahan. Kewajiban diatur secara khusus agar ketika kontrak telah berakhir lahan tersebut dapat dialih fungsikan kembali oleh Perangkat desa, namun fakta lapangannya setelah masa penyewaan berakhir PT Bhumi Jati Power hanya membongkar bangunan-bangunannya saja, tidak memperhatikan drainase air sehingga ketika debit air meningkat tidak ada jalan air yang mengakibatkan air akan menggenang ke jalan. Setelah masa perjanjian

berakhir dari pihak perangkat desa pun hanya menjadikan tanah tersebut menjadi lahan kosong yang kini hanya di tumbuhi rumput liar padahal sebelumnya tanah tersebut merupakan lahan pertanian subur yang dapat dimanfaatkan menjadi kas desa.

## Kesimpulan

Perangkat Desa selaku pemegang hak tanah bengkok sudah memanfaatkan dengan semestinya sesuai dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Perangkat desa berwenang untuk melakukan sewa-menyeWA berdasarkan undang-undang yang berlaku dan tidak menentang undang-undang yang berlaku. Dalam pengelolaan tersebut sesuai penerapannya disesuaikan dengan peraturan. Perangkat desa telah menyesuaikan dengan peraturan yang ada dan memperkuatnya dengan membuat surat perjanjian sewa-menyeWA untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dasar penyewaan tanah bengkok Desa Tubanan yang bekerjasama dengan PLTU dan Masyarakat Peraturan Desa Nomor 14 tahun 2018 yaitu tentang "Perpanjangan waktu sewa Atas Penggunaan Tanah Kas Desa di Desa Tubanan Oleh PT Bhumi Jati Power" yang disahkan pada tanggal 17 Oktober 2018 untuk PLTU berakhir pada tahun 2021 sedangkan masyarakat masih berlanjut sampai dengan saat ini. Segi keuntungan/kebermanfaatan yang diperoleh dari sistem penyewaan tanah bengkok ini sendiri desa mendapatkan pendapatan yang pasti dan itu lebih besar dari biasanya karena kelipatannya ada 10 kali lipat. Terkait pembagian hasil dari penyewaan lahan tersebut berdasarkan Peraturan Desa yaitu 70% untuk desa, sedangkan 30% untuk perangkat desa. Pengembalian fungsi lahan tanah bengkok jika kontrak dengan Pembangkit Listrik Tenaga UAP dan Masyarakat sudah tidak berlanjut, pada saat awal kontrak perusahaan menyatakan siap untuk mengembalikan fungsi tanah seperti semula. Dalam pengalihan fungsi lahan hal yang patut diwaspadaI adalah yang sifatnya sporadis dan berdimensi individu untuk berbagai keperluan seperti perumahan dan

fasilitas lainnya namun tanah bengkok di Desa Tubanan di sewa oleh PLTU. Penyewaan tersebut dapat memiliki dampak kegiatan pengalih fungsian lahan yang bervariasi antara lain perubahan morfologi lahan dan vegetasi diatasnya dan menimbulkan degradasi lahan, membentuk lereng-lereng yang terjal, serta merubah sistem hidrologi dan kesuburan lahan. Pengembalian fungsi lahan yang dilaksanakan di tanah bengkok Desa Tubanan ketika kontrak dengan PLTU tidak berlanjut didasari oleh pemeriksaan laborat tanah yang mana perangkat Desa Tubanan bekerjasama dengan BUMN PT Pusri ke Palembang dengan cara tanah yang akan dikembalikan fungsi lahannya seperti semula tersebut untuk dikaji hara tanahnya dan melakukan pembenahan tanah sebagaimana dalam PP Nomor 1 Tahun 2012 menyatakan bahwa bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan, hal ini dimaksudkan untuk melindungi lahan, namun kini setelah masa perjanjian berakhir dari pihak PLTU yang berjanji akan memperbaiki irigasi ternyata hanya membongkar bekas bangunan yang ditempati saja dan pihak perangkat desa pun hanya menjadikan drainase yang seharusnya dibenahi tersebut menjadi lahan yang di tumbuhi rumput liar, dapat dikatakan bahwa PLTU tidak sepenuhnya melaksanakan kewajibannya karena pihak PLTU hanya sampai pada pembongkaran cor namun tidak memperhatikan drainase tanah setelah pembongkaran. Sedangkan untuk tanah bengkok yang disewa oleh masyarakat masih berlanjut sampai dengan saat ini, total 20 ruko yang ada hanya 3 ruko yang kosong dan tidak disewa oleh masyarakat. Kekosongan ruko tersebut dibiarkan begitu saja sampai dengan adanya penyewa baru dari masyarakat Desa Tubanan.

## Referensi

- Ahmadi, Miru dan Saka. 2020. *Hukum Perjanjian, Penjelasan, Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika

- Amiruddin, dan Zainal Asikin.2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo
- Bambang Waluyo. 2008. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika
- Chomzah, Ali Ahmad. 2002. *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II*, Jakarta: Prestasi Pustaka Amiruddin, dan Zainal Asikin.2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Creswell. 2012. *Research Design Pendekatan Kualitatif Kuantitatif dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Diantha, I Made pasek. 2017. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group
- Didik Sukriono. 2008. "Politik Hukum Pemerintahan Desa di Indonesia". Jurnal Konstitusi. Volume-1-nomor1-September-2008-PDF.
- Friedman, Laurence M. 1998. *American Law an Introduction*, New York: W.W. Northon
- Friedman, Laurence M. 2001. Penerjemah: Wishnu Basuki, Jakarta: Tatanusa
- Ignasius Gultom. 2022. "Kajian Degradasi Lahan Akibat Kegiatan Pertambangan Untuk Pengembalian Fungsi Lahan". Jurnal Agrium. Vol. 19
- Imam Muhni, Djuretna. 1994. *Moral dan Religi Menurut Emile Durkheim dan Henri Bergson*, Yogyakarta: Kanisius
- Indra Krishnamurti, 2019. "Mengoptimalkan Penggunaan Tanah Kas Desa: Studi Kasus Lima Desa di Jawa Tengah". Center For Indonesia. Policy Studies Repository.
- Jonathan Sarwono. 2010. "Pintar Menulis Karya Ilmiah- Kunci Suskes Dalam Menulis Karya Ilmiah". Yogyakarta: Andi Koentjaraningrat.
- Koentjaraningrat. 2009. *Pengantar Ilmu Antropologi*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Lapau. 2012. Metodologi Penelitian, Jakarta: Yayayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Latifah Siti. 2003. "Kegiatan Reklamasi Lahan Pada Bekas Tambang. Program Kesehatan Jurusan Managemen Hutan Universitas Sumatera Utara". Library.usu.ac.id/download/fp/hutan-siti1.pdf.

- Laurensius Arliman S. 2018. "Peran Metodologi Penelitian Hukum di dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia". Sumatera Law Review. Vol. 1 No. 1
- Lexy J. Moleong. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Poerwadarminta. W.J.S. 2002. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka
- Prodjodikoro, Wirjono. 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung
- Salim H.S. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sarman, dan Mohammad Taufik M. 2012. *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta
- Soekanto, Soerjono. 2006. *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 2015. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1983. *Metodelogi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sugiyono. 2009. Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Bandung: Alfabeta

\*\*\*

*Lex iniustum non est lex*

The principle that an unjust law is not a law.

**DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS**

The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

**FUNDING INFORMATION**

None

**ACKNOWLEDGMENT**

Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Prof. Dr. S Martono Msi, Rektor Universitas Negeri Semarang, atas dukungan dan bimbingannya dalam perjalanan akademik saya. Tak lupa juga kepada Dr. Ali Masyhar Mursyid, Dekan Fakultas Hukum, dan Dr. Indah Sri Utari, Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, yang telah memberikan arahan dan dorongan semangat dalam penelitian ini. Terima kasih juga kepada Ratih Damayanti, Kaprodi S1, dan Aprilia Naravita, Ketua Bagian Perdata, atas bantuan dan dukungan mereka. Penghargaan yang setinggi-tingginya juga saya sampaikan kepada Rahayu Fery Anitasari, dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dengan kesabaran, ketulusan, dan dedikasi penuh sehingga penulisan skripsi ini dapat selesai. Tidak lupa, saya juga ingin berterima kasih kepada seluruh dosen dan staf akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang atas kontribusi dan dukungan mereka. Penghargaan khusus juga saya tujuhan kepada Bapak Untung Pramono dari Desa Tubanan dan Bapak Handoko Agung dari PT Bhumi Jati Power atas informasi yang berharga dalam penelitian ini. Terakhir, saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Yayan, masyarakat penyewa tanah bengkok, atas partisipasinya dalam penelitian ini. Semua kontribusi dan dukungan mereka sangat berarti bagi kesuksesan penelitian ini.

**HISTORY OF ARTICLE**

Submitted : September 12, 2023

Revised : November 11, 2023; January 8, 2024

Accepted : January 12, 2024

Published : January 31, 2024