

Adat Land (Bengkok) Transition Process in Indonesian Land Law

Proses Peralihan Tanah Bengkok Desa Mutih Wetan Demak

Abdul Wahhab

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang
Kampus Sekaran, Gd. K-1, Gunung Pati, Semarang
Email: Wahb.stars@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: proses peralihan hak atas tanah yang berasal dari tanah bengkok desa dan upaya yang dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah yang berasal dari tanah bengkok, penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis data kualitatif. Penelitian ini menunjukkan bahwa proses peralihan tanah bengkok Desa Mutih Wetan dilakukan sampai pada tahap pelepasan dengan cara musyawarah desa dengan memberikan tanah pengganti. Prosedur pelepasan tanah dilakukan berdasarkan Peraturan Bupati Demak No. 1 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Dan Kekayaan Desa, Upaya yang dilakukan untuk perlindungan hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah yang berasal dari tanah bengkok desa dilakukan pencatatan administrasi desa terhadap mutasi tanah terkait, membentuk rancangan peraturan desa, serta dilakukan ijin perubahan tanah pertanian menjadi tanah non-pertanian dalam upaya permohonan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Mutih Wetan. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa proses peralihan tanah bengkok dilakukan dengan cara

pelepasan tanah dengan cara musyawarah desa dengan memberikan tanah pengganti, upaya yang dilakukan untuk perlindungan hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah yang berasal dari tanah bengkok dilakukan pencatatan administrasi desa atas mutasi tanah, pembentukan rancangan peraturan desa, dan izin perubahan tanah pertanian menjadi tanah non-pertanian sebagai syarat permohonan hak atas tanah guna penerbitan sertipikat.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Peralihan Hak, Tanah Bengkok

ABSTRACT

This research aims to determine the transition of land rights from crooked land village and the efforts made to provide legal protection for the people who control the land from the crooked land, this research using empirical juridical approach, using primary data and secondary data later analyzed using qualitative data analysis. This study shows that the transition process crooked land Mutih Wetan village performed until the discharge stage by way of village meetings by providing replacement land. Soil removal procedure performed by Demak Regent Regulation No. 1 Year 2011 On Guidelines For Financial Management And Wealth Village, efforts are being made to the legal protection for the people who control the land from the Crooked land village is recording the village administration to mutation associated land, forming the draft village regulations, as well as performed permit change agricultural land into land non-agricultural land rights petition efforts undertaken by the Government of Mutih Wetan village. It can be concluded that the process of transition crooked land done by the release of land by way of village meetings to provide replacement land, efforts are being made to the legal protection for the people who control the land from the Crooked land is recording the administration of the village on the mutation of land, the establishment of the draft regulation village, and the license permit change agricultural land into non-agricultural land as a condition for the right to land use certificate issuance.

Keywords : Land Rights, Transition of rights, Crooked land

PENDAHULUAN

Unsur tanah sangat besar untuk menunjang pembangunan sehingga tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam mencapai cita-cita Negara untuk mewujudkan kemakmuran yang sebesar-besarnya untuk rakyat, sebagaimana yang tercantum dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945 bahwa bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk bangsa Indonesia dan digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Kewenangan yang bersumber pada hak menguasai dari Negara pelaksanaannya dapat dikuasakan pada daerah- daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat yang sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan-peraturan yang berlaku. Keluarnya Undang-Undang Nomor. 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah memperjelas dan menguatkan pelimpahan terhadap kewenangan tersebut. Hal ini desa dianggap sebagai pemerintahan yang mandiri dalam menjalankan rumah tangganya sendiri selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang di atur dalam UU No. 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang sangat besar baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan, diperlukan wadah untuk memberikan jaminan hidup dan kesejahteraan bagi masyarakat yang berupa tanah untuk pemukiman tempat tinggal bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Hal tersebut tidak dimungkinkan bagi desa untuk melepas tanah bengkoknya yang tidak lagi produktif sebagaimana peruntukannya demi memberikan jaminan hidup dan kesejahteraan masyarakatnya. Penyelenggaraan otonomi daerah telah memberikan peluang besar bagi pemerintah desa untuk membangun wilayah desanya sesuai dengan kebutuhan rumah tangganya sendiri. Pembangunan desa yang semakin meningkat akan selalu berdampak pada kebutuhan tanah yang semakin meningkat, sedangkan tanah yang tersedia

relatif tetap. Oleh sebab itu, sering terjadi benturan dan hambatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Tanah bengkok merupakan tanah kekayaan desa yang diperuntukan bagi pamong desa untuk memenuhi kebutuhan sebagai upah atau gaji selama menjabat sebagai pamong desa. Tanah bengkok akan diminta kembali ketika yang bersangkutan sudah tidak lagi menjabat sebagai pamong desa. Pemberian tersebut hanya dengan cara mengerjakan hasil dari hasil tanah bengkok tersebut. Peralihan tanah bengkok desa yang dilakukan oleh Desa Mutih Wetan Kabupaten Demak akan menyebabkan permasalahan yang sangat serius baik dalam jalannya roda pemerintahan desa maupun masyarakat yang menguasai atas tanah sehingga proses peralihannya harus dilakukan sesuai prosedur benar dan perlindungan hukum bagi setiap pemegang hak sebagaimana, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tertuang dalam UUPA. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor. 04 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa menyatakan bahwa Kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum. Dari hal itu muncul pertanyaan bagaimana proses peralihan hak atas tanah bengkok desa mutih wetan kabupaten demak serta upaya yang dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat yang menguasai tanah bengkok

Tujuan penelitian ini untuk mendalami berbagai aspek hukum mengenai peralihan hak atas tanah dalam proses peralihan hak atas tanah bengkok desa dan upaya perlindungan hukum terhadap masyarakat yang menguasai tanah dari proses peralihan tanah bengkok

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang tidak hanya ditinjau dari kaidah-kaidah hukum saja, tetapi juga meninjau bagaimana pelaksanaannya mengingat masalah yang diteliti adalah permasalahan keterkaitan antara faktor yuridis dan empiris (Soemitro, 1990). Jenis data

yang digunakan dalam penelitian ini adalah : Data Primer yakni “Kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai” (Moleong, 2004). Data sekunder adalah data yang berasal dari peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan penulis yang dilakukan. Peraturan perundang-undangan yang digunakan yaitu Undang-Undang Dasar Tahun 1945, Undang-Undang Nomor. 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Otonomi Daerah, Undang-Undang No. 06 Tahun 2014 Tentang Desa, Peraturan Pemerintah No.72 Tahun 2005 Tentang Kedudukan Keuangan Pemerintah Desa, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 04 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor. 7 Tahun 2007 Tentang Sumber Kekayaan Desa, Peraturan Bupati Demak Nomor. 1 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Dan Kekayaan Desa. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan kualitatif, yaitu suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara memadukan antara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan yang dilakukan adalah membandingkan peraturan-peraturan, ketentuan-ketentuan, dan buku referensi, serta data yang diperoleh, kemudian dianalisis secara kualitatif yang akan memberikan gambaran menyeluruh tentang aspek hukum yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses Peralihan Tanah Bengkok Desa Mutih Wetan Kecamatan Wedung Kabupaten Demak

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar. Peralihan Hak atas Tanah ialah Suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut Lepas dari pemegang semula dan menjadi hak pihak lain melalui suatu perbuatan Hukum yaitu Jual-beli, Tukar-menukar, Waris, Hibah, dan Lelang. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Perbuatan

hukum terdiri dari perbuatan hukum sepihak dan perbuatan hukum dua pihak. Suatu peralihan hak atas tanah dilakukan dengan melepaskan haknya kepada orang lain yang bersangkutan baik dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan pihak yang bersangkutan.

Tanah bengkok adalah tanah yang dimiliki oleh adat-istiadat sendiri guna untuk perangkat desa sebagai gaji atau upah. Menurut penggunaannya tanah bengkok dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian yaitu:

1. tanah lungguh adalah tanah yang menjadi hak kepala desa/pamong desa sebagai kompensasi upah / gaji yang tidak mereka terima.
2. Tanah kas desa, yaitu tanah yang dikelola oleh perangkat/pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa pada umumnya.
3. Tanah pengarem-arem, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat/ pamong desa yang telah purnabakti atau memasuki masa pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua dan setelah masanya habis atau ketika meninggal dunia maka tanah tersebut dikembalikan pengelolaannya pada pemerintah desa.

Pemerintah Desa Mutih Wetan memiliki tanah bengkok seluas 58,44Ha dan tanah kas desa seluas 11,27 Ha. Pemerintah Desa Mutih Wetan telah mengalihkan/ melepaskan sebagian tanah bengkok desanya guna pembukaan tanah baru untuk permukiman penduduk Desa Mutih Wetan. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 04 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kas Desa menjelaskan bahwa kekayaan desa yang berupa tanah desa tidak diperbolehkan dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain, kecuali diperlukan untuk kepentingan umum.

Berdasarkan hasil data dokumen dan wawancara dengan kepala desa dan sekretaris (Carik) Desa Mutih Wetan yang dilakukan penulis diperoleh

data bahwa pemerintah Desa Mutih Wetan melakukan peralihan/pelepasan sebagian tanah bengkok desa seluas $\pm 15.855 \text{ M}^2$. tanah bengkok desa yang dilepas dan tanah bengkok pengganti dapat di lihat pada tabel 1 .

Tabel . 1 Data tanah bengkok Desa Mutih Wetan yang di lepas

Desa	Blok	Persil	Nomor C	Klas Tanah	Luas M2	Asal Tanah	Peruntukan
Mutih Wetan	Kelurahan	30.a	388	S.I	15.855	Bengkok Kades	Pertanian

Sumber: Rancangan Perdes tahun 2012

Dengan mengalihkan/melepaskan sebagian tanah bengkok desa, maka pemerintah Desa Mutih Wetan memberikan tanah pengganti seluas $\pm 52.528 \text{ M}^2$ dari uang kompensasi masyarakat yang menguasai tanah bengkok desa melalui panitia pelepasan tanah bengkok desa. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 04 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kas Desa pasal 15 menjelaskan bahwa Pelepasan maupun peralihan hak kepemilikan tanah desa 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. Berdasarkan pasal 27 ayat 3 Peraturan Bupati Demak No.1 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Dan Kekayaan Desa menyatakan bahwa patokan tanah pengganti yang senilai sebagaimana dimaksud dalam ayat(2) dapat didasarkan pada Luas, tingkat produktifitas, atau letaknya. Menurut Staf Pemerintahan Umum Setda Demak Bapak Abdul choliq mengatakan “penaksiran tanah yang akan dilepas dan tanah pengganti, tim pertimbangan pemberian ijin pelepasan tanah kas desa yang dibentuk oleh Bupati Demak harus memperhatikan syarat indikator yang harus dipenuhi yaitu menguntungkan desa, hal ini dapat dinilai dari Luas dan letak tanah, harga tanah, serta tingkat produktifitas tanah. selain menguntungkan desa perlu diperhatikan pula

nilai sosiologisnya dimana lahan terbatas tetapi kebutuhan untuk pemukiman itu ada, maka perlu menjadi pertimbangan dalam pemberian ijin pelepasan/proses peralihan hak atas tanah Desa Mutih Wetan”. Tanah pengganti untuk tanah bengkok Desa Mutih Wetan yang di lepas dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel. 2 Data Tanah Pengganti Bengkok Desa Mutih Wetan

Desa	Blok	Persil	Nomor C	Klas Tanah	Luas M2	Asal Tanah	Peruntukkan
Mutih Wetan	Sepat	1	336	S.II	13.307	HM.Maghfuri bin Sukono	Pertanian
Mutih Wetan	Sepat	2	433	S.II	20.396	HM.H.Thohiron bin Dahlan	Pertanian
Mutih Wetan	Sepat	7	475	S.II	11.735	HM.Ahli waris Kasdani (Alm)	Pertanian
Mutih Wetan	Sepat	25	543	S.III	7.09	HM.Suwarti bin sukarjo	Pertanian

Sumber: Raperdes Desa Mutih Tahun 2012

Proses Peralihan tanah bengkok Desa Mutih Wetan Kecamatan Wedung dilakukan dengan cara pelepasan tanah berdasarkan musyawarah desa dengan persetujuan BPD Mutih Desa dengan ketentuan memberikan tanah pengganti untuk tanah bengkok desa yang dilepaskan. Apabila

memperhatikan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berlaku serta pernah berlaku dan dilaksanakan dalam praktik pengadaan tanah untuk kepentingan umum, perlu diadakan musyawarah. “Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemilik hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian Pelaksanaan peralihan tanah bengkok diperlukan proses yang panjang dan waktu lama serta bagi pemegang hak atas tanah yang berasal dari tanah bengkok diperlukan adanya jaminan dan perlindungan hukum”. (Yanto.S 2011: 53).

Proses peralihan tanah bengkok desa dilakukan melalui tahap sebagai berikut:

1. Permohonan pembukaan tanah baru bagi permukiman masyarakat Desa Mutih Wetan
2. Pengambilan keputusan Pemerintah Desa Mutih Wetan atas permohonan masyarakat.
3. Pengadaan tanah pengganti bagi tanah bengkok Desa Mutih Wetan yang akan dilepas
4. Pembentukan Rancangan Peraturan Desa Mutih Wetan tentang pelepasan sebagian tanah bengkok desa guna permukiman penduduk
5. Permohonan ijin pelepasan tanah bengkok oleh Pemerintah Desa Mutih Wetan kepada Bupati Demak
6. Pemberian keputusan ijin pelepasan tanah bengkok Desa Mutih Wetan oleh Bupati Demak

Berdasarkan Peraturan Bupati Demak No. 01 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Dan Kekayaan Desa menjelaskan bahwa Prosedur peralihan tanah/tukar menukar yang dilaksanakan oleh desa dan untuk kepentingan umum atau pemerintah desa ditempuh melalui prosedur sebagai berikut:

1. Kepala desa mengadakan musyawarah dengan tokoh atau lembaga kemasyarakatan yang ada di desa untuk membahas permohonan dilakukannya tukar menukar tanah desa.

2. Dari hasil musyawarah tersebut, kepala desa menyusun rancangan peraturan desa tentang tukar menukar dimaksud dan mengajukan kepada BPD untuk mendapat persetujuan
3. Atas dasar persetujuan BPD yang dituangkan dalam keputusan BPD tentang persetujuan tukar menukar tanah desa, kepala desa mengajukan permohonan rekomendasi/ijin tertulis kepada bupati melalui camat
4. Tim yang dibentuk oleh Bupati melakukan kajian dan kunjungan lapangan untuk memberikan pertimbangan yang hasilnya dituangkan dalam berita acara dan disampaikan kepada Bupati dan Gubernur untuk mendapatkan ijin tertulis

Menurut wawancara dengan Bapak Ponco Kasub seksi Pengaturan Tanah pemerintah mengatakan bahwa dalam setelah dilakukan pelepasan tanah bengkok desa maka tanah tersebut akan beralih menjadi tanah Negara, maka perlu di lakukan permohonan hak atas tanah ke kantor pertanahan diwilayah yang tanah tersebut berada. Untuk tindaklanjut proses pralihan yang dilakukan, Pemerintah Desa Mutih Wetan melakukan pendaftaran ijin perubahan tanah pertanian menjadi tanah non-pertanian sebagai tahap untuk pendaftaran hak atas tanah.

2. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Yang Menguasai Tanah Yang Berasal Dari Tanah Bengkok Desa Mutih Wetan

Setiap perbuatan hukum perlu adanya perlindungan hukum bagi subjek dan objek hukumnya tidak terkecuali pada proses peralihan hak atas tanah bengkok Desa Mutih Wetan. Menurut UUPA pasal 19 ayat 1 menjelaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Untuk memberikan jaminan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah supaya didaftarkan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Sesuai dengan bunyi Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1974 pasal 4 ayat 1 yaitu “ untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”. Berdasarkan ketentuan-ketentuan Surat Keputusan Bupati Demak No. 140/0126 Tentang Keputusan Ijin Pelepasan Tanah Kas Desa Mutih Wetan Kecamatan Wedung adalah:

1. Pemerintah Desa Mutih Wetan segera menindaklanjuti pengurusan pelepasan sebagian tanah bengkok desa dan tanah pengganti untuk di tetapkan dalam peraturan desa.
2. Mutasi tanah desa dimaksud serta tanah penggantinya agar dicatat secara tertib dalam buku administrasi desa.
3. Proses selanjutnya terhadap pemberian ijin pelepasan tanah desa ini serta tanah penggantinya agar dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dikeluarkannya Surat Keputusan Bupati Demak No. 140/0126 Tentang Keputusan Ijin Pelepasan Tanah Kas Desa Mutih Wetan Kecamatan Wedung, pemerintah desa membentuk rancangan pemerintah desa Mutih Wetan Kecamatan Wedung Kabupaten Demak tentang pelepasan sebagian tanah bengkok desa guna permukiman penduduk. Pembentukan Raperdes tersebut dilakukan bersama antara Pemerintah Desa Mutih Wetan dengan BPD Mutih Wetan sebagaimana yang diatur dalam pasal 8 Perda Kab. Demak No.9 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pembentukan Dan Mekanisme Penyusunan Peraturan Desa, Peraturan Kepala Desa, Dan Keputusan Kepala Desa yang berbunyi “ perancangan peraturan desa dibahas secara bersama pemerintah desa dan BPD”.Pasal 2 Peraturan Daerah Kabupaten Demak No.9 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pembentukan Dan Mekanisme Penyusunan Peraturan Desa, Peraturan Kepala Desa, Dan Keputusan Kepala Desa menjelaskan Pembentukan peraturan desa harus berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-Undang yang baik meliputi: Kejelasan tujuan, kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat, kesesuaian antara jenis dan materi muatan, dapat dilaksanakan, kedayagunaan dan kehasilgunaan, kejelasan

rumusan, dan keterbukaan. Pemerintah desa mengajukan kepada BPD untuk mendapat persetujuan terhadap proses dan rancangan peraturan desa yang diprakarsai oleh pemerintah desa dari hasil musyawarah.

Raperdes Desa Mutih Wetan menjelaskan bahwa dengan dilakukannya pelepasan sebagian tanah bengkok desa dengan pemberian Kompensasi untuk dibelikan tanah sebagai tanah pengganti bengkok desa, maka terjadi perpindahan kepemilikan tanah sebagai berikut:

1. Tanah yang tercatat dalam C desa No.338 persil 30.a Klas I seluas 15.855M2 yang semula milik Desa Mutih Wetan menjadi milik warga.
2. Tanah yang dibeli dari dana kompensasi yang diterima oleh Pemerintah Desa Mutih Wetan yaitu seluas 54.528M2 adalah menjadi milik Pemerintah Desa Mutih Wetan Kecamatan Wedung Kabupaten Demak sebagai tanah bengkok desa.

Pemerintah Desa Mutih Wetan juga melakukan pencatatan tertib administrasi desa sebagai ketentuan ijin dari Bupati Demak supaya mencatat secara administrasi desa mengenai mutasi tanah bengkok yang di lepas dengan tanah pengganti. Pencatatan ini menghasilkan Letter C dan kutipannya sebagai petuk pajak /girik/Fiskal kadaster yaitu “ pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)”. (Santoso.2005).

Sejak berlakunya UUPA dan PP No. 24 tahun1997 tentang pendaftaran tanah tidak berlaku lagi apa yang disebut letter C sebagai bukti kepemilikan yang saat ini sebagai bukti pembayaran pajak. Menurut AP. Parlindungan dalam bukunya mengatakan bahwa “Kita harus meninjau bagaimana pandangan dari Mahkamah Agung Nomor MA 34/k.Sip/80. Tidak diakui sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau Letter C, tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan

tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertipikat (Pasal 13 jo Pasal 17 PP Tahun 1961)”.

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah supaya didaftarkan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan pendaftaran tanah adalah:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscaal cadaster*. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”.

Untuk memperoleh sertipikat sebagai perlindungan hukum atas tanah bagi masyarakat yang menguasai tanah, Pemerintah Desa Mutih Wetan mengupayakan agar secepatnya bagi masyarakat dan pemerintah desa

memperoleh sertipikat. Dan saat ini baru diupayakan pendaftaran perijinan perubahan tanah pertanian untuk menjadi tanah non-pertanian yang nantinya untuk permukiman penduduk sebagai tahap awal untuk permohonan hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah.

SIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka dapat dibuat suatu simpulan bahwa proses peralihan tanah bengkok Desa Mutih Wetan dilakukan sesuai Peraturan Bupati Demak No. 01 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Dan Kekayaan Desa yaitu dengan melakukan pelepasan tanah. pelepasan tersebut dilakukan dengan melakukan musyawarah desa, memberikan tanah pengganti dari uang kompensasi masyarakat yang menguasai tanah bengkok melalui panitia pelepasan tanah bengkok Desa Mutih Wetan, persetujuan BPD Mutih Wetan serta iji tertulis dari Bupati Demak dan selanjutnya perlu dilakukan permohonan hak atas tanah untuk pendaftaran hak atas tanah guna perlindungan hukum bagi pemegang hak dengan adanya sertipikat. Pemerintah Desa Mutih Wetan telah melakukan pencatatan administrasi desa mengenai mutasi tanah bengkok desa yang di lepas dan tanah pengganti, telah dibentuk rancangan peraturan Desa Mutih Wetan mengenai pelepasan sebagian tanah bengkok desa guna pemukiman penduduk, serta pengajuan ijin perubahan tanah pertanian menjadi tanah non-pertanian sebagai langkah awal untuk permohon hak atas tanah sebagai Upaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat desa yang menguasai tanah dari pelepasan tanah bengkok Desa Mutih Wetan.

UCAPAN TERIMAKASIH

- a. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., selaku Rektor Universitas Negeri Semarang.
- b. Drs. Sartono Sahlan, M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

- c. Drs. Suhadi, S.H., M.Si., dan Aprila Niravita, S.H., M.Kn., dosen pembimbing yang telah sabar dalam membimbing, mengarahkan, memberikan petunjuk, kritik, serta saran dalam menyelesaikan manuskrip.
- d. Dosen dan Staf Akademika Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Moleong, Lexi J. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: P.T Remaja Rosdakarya
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Bandar Maju.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Soemitro Hanitijo, Ronny. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimentri*, Jakarta : Ghalia Indonesia
- Sufriyadi, Yanto. 2011. *Penyebab sengketa pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum(Studi kasus Sengketa Pengadaan Tanah Untuk kepentingan Umum di Bengkulu)*. Jurnal Hukum Fakultas Hukum Hazairin Bengkulu No. 1 Vol. 18 Januari 2011: 42-62

Peraturan Perundang-Undang

- Undang-Undang Dasar 1945
- Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 04 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa
- Peraturan Daerah Kabupaten Demak No. 07 Tahun 2007 Tentang Sumber Kekayaan Desa
- Peraturan Bupati Demak Nomor. 1 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Dan Kekayaan Desa

