



Nomor : 43 -Kaprod./FH-UNTAR/ IX /2019  
Lampiran : Proposal Skripsi yang disetujui  
Hal : **Izin Penulisan Skripsi dan Penunjukan Dosen Pembimbing.**

Memperhatikan proposal yang diajukan (terlampir), maka izin penulisan karya ilmiah (Skripsi) diberikan kepada :

Nama. : Syihabudin Sya'ban Sanjoyo Putro  
N.I.M. : 205160187  
Program Peminatan : **Konsultan Hukum**  
Judul Skripsi : Eksistensi Tanah Bengkok Di Wilayah Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang Setelah Berubahnya Pemerintah Desa Menjadi Kelurahan.  
Judul Skripsi Perubahan :

Berkenaan dengan pemberian izin penulis karya ilmiah (Skripsi), ditunjuk pula Dosen Pembimbing yaitu : **Hanafi Tanawijaya, SH.,MH.**

Dengan diberikan izin penulisan skripsi dan penunjukan dosen pembimbing ini, maka mahasiswa harus menyelesaikan karya ilmiah (Skripsi) sesuai pedoman penulisan karya ilmiah (Skripsi) yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Selain itu, sesuai dengan Surat Dirjen Dikti No. 152/E/T/2012 tentang Wajib Publikasi Ilmiah Bagi S1/S2/S3, maka mahasiswa berkewajiban **membuat satu karya ilmiah yang akan dimuat di Jurnal.** Karya ilmiah ini dapat berasal dari intisari karya ilmiah (Skripsi). Karya ilmiah wajib diserahkan kepada Bagian Akademik Fakultas Hukum pada saat mahasiswa mendaftarkan diri untuk menempuh ujian skripsi.

Jakarta, 20 September 2019

a.n. Dekan,  
Kaprodj S.I.

**Dr. Ahmad Redi, SH., MH.**

Tembusan kepada Yth.:

1. Dosen Pembimbing Skripsi

**Catatan:**

1. Judul skripsi ini bersifat tentative. Kepada setiap dosen pembimbing dan tim majelis penguji skripsi diberikan wewenang untuk mengubah dan/atau memperbaikinya. Setiap perubahan dan/atau perbaikan judul harus disampaikan kepada Kaprodj S.I
2. Ujian skripsi dilaksanakan setiap akhir bulan, kecuali bulan Februari, Agustus dan Desember
3. Skripsi yang ingin diuji pada akhir bulan, harus sudah diserahkan selambat-lambatnya tanggal 10 dari bulan yang bersangkutan.

**EKSISTENSI TANAH BENGKOK SETELAH BERUBAHNYA  
PEMERINTAH DESA MENJADI PEMERINTAH KELURAHAN  
(STUDI KASUS DI WILAYAH KELURAHAN KELAPA DUA DAN  
KELURAHAN BENCONGAN, KECAMATAN KELAPA DUA,  
KABUPATEN TANGERANG)**

**Syihabudin Sya'ban S.P**  
(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(Email: syihabudin.law@gmail.com)

**Hanafi Tanawijaya**  
(Corresponding Author)  
(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas  
Hukum Universitas Tarumanagara, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas  
Tarumanagara)  
(E-mail: hanafitanawijaya@fh.untar.ac.id)

**Abstract**

*Land the village treasury as assets of village growing based on tradition or customs living in communities. The twisted now called the village or official known as land use village, the twisted is old term born and developed in the community Java or Bengkok Village, formally known as the rights of use. Status village fights of use to the local government assets when the status of his rule chage from village into kelurahan. When turned into autonomous region district be automatically village asset to be an local governments. When village status turned info village the assets run into local government owned by the village and released earlier. The twisted is a village asset used to substitute salary and given as payment for village officials. After the village government to kelurahan, and so the twisted could not be us as wages. This happened in urban village Kelapa Dua and urban village Bencongan.*

**Keywords:** Bengkok Land, Village, Government

**I. Pendahuluan**

**A. Latar Belakang**

Tanah ialah suatu karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia. Manusia membutuhkan tanah sejak lahir hingga meninggal dunia, maka dari itu manusia sangat membutuhkan tanah sebagai sarana tempat tinggal dan sumber kehidupan, dengan demikian tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik serta

ekologis, maka dalam pengelolaan dan pemanfaatannya haruslah sesuai dengan tujuannya.<sup>1)</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (“UUD NRI Tahun 1945”) khususnya dalam pasal 33 ayat (3) sebagai landasan bahwa bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dapat dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (“UUPA”) khususnya dalam Pasal 4 menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 UUPA telah menentukan berbagai macam hak atas permukaan bumi, yang disebut sebagai tanah dan dapat diberikan baik secara perorangan maupun secara bersama-sama dengan orang lainnya maupun badan hukum. Namun dengan demikian pemberian yang dilakukan oleh Negara tersebut tidak dapat dikatakan bahwa Negara melepaskan hak menguasai atas hak atas tanah yang diberikan, akan tetapi tanah tersebut tetap dalam penguasaan Negara.<sup>2)</sup>

Sebagaimana penjelasan di atas bahwa Hak dari Menguasai Negara tidak dapat dipindahkan kewenangannya kepada pihak lain, akan tetapi dalam hal pelaksanaannya Negara dapat melimpahkan kepada Pemerintah Daerah serta masyarakat hukum adat dengan syarat tidak bertentangan dengan tujuan dan kepentingan nasional serta segala sesuatunya akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. ) Oleh karena itu, Pemerintah Daerah berhak untuk mengatur, menyelenggarakan penggunaan dan pemeliharaan atas tanah tersebut yang digunakan sebagai sumber keuangan bagi daerah dengan demikian pelimpahan wewenang hak menguasai Negara juga dapat diberikan kepada Pemerintah Desa yang diberikan kepada Kepala Desa, yaitu Pemerintah

---

<sup>1)</sup>Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012), hal. 2.

<sup>2)</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*,(Jakarta: Universitas Trisakti, 2015), hal. 273.

Desa diberikan hak atas tanah berupa hak pakai yang berguna untuk kepentingan Pemerintah Desa sebagai salah satu sumber keuangan dari Desa dan dijadikan sebagai aset Desa. Pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 sebagai pengaturan Desa untuk pertama kalinya memberikan definisi Desa sebagai suatu wilayah yang ditempati oleh sejumlah penduduk sebagai sebuah kesatuan masyarakat termasuk berisikan kesatuan masyarakat organisasi pemerintahan yang terendah langsung dibawah oleh seorang Camat dan memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Desa memiliki semua perangkat suatu negara, seperti wilayah negara, warga, aturan serta pemerintahan. Hal tersebut menjadikan Desa sebagai suatu institusi otonom dengan tradisi, adat istiadat dan hukumnya sendiri serta relatif mandiri.<sup>3)</sup>

Tanah kas desa sebagai aset desa tumbuh dan berkembang berdasarkan tradisi/adat istiadat yang hidup di kalangan masyarakat. Tanah *Bengkok* sekarang ini disebutnya Tanah Desa, atau yang resminya disebut sebagai Tanah Hak Pakai Desa, bahasa *bengkok* merupakan istilah lama yang lahir dan berkembang di masyarakat Jawa atau *bengkok* Desa, secara resmi disebut sebagai Hak Pakai Desa. Peruntukkan Tanah Hak Pakai Desa untuk penghasilan desa atau sebagai gaji perangkat desa, pada awalnya *bengkok* tersebut dikelola oleh perangkat desa, akan tetapi seiring dengan perkembangannya terkadang disewakan atau dialihfungsikan untuk usaha atau menjadi rumah kontrak, yang pada intinya untuk penghasilan Kepala Desa. Seiring perkembangannya, tanah *bengkok* semakin berkurang

---

<sup>3)</sup>Y. Zakaria, *Pemulihan Kehidupan Desa dan UU No 22 Tahun 1999 dalam Desentralisasi, Globalisasi, dan Demoklaris Lokal*, (Jakarta: LP3S, 2005), hal. 332.

dikarenakan adanya program pemerintah yakni INPRES SD yang dalam hal pembangunannya menggunakan tanah *bengkok* desa.

Perubahan status Hak Pakai Desa menjadi Aset Pemerintah apabila status Pemerintahannya berubah dari Desa menjadi Kelurahan, maka apabila berubah menjadi daerah otonom Kabupaten menjadi otomatis aset Desa menjadi aset Pemerintah Daerah. Apabila status Desa berubah menjadi Kelurahan aset tersebut beralih menjadi milik Pemerintah Daerah dan dilepaskan oleh Desa sebelumnya. Tanah Desa dapat dialihkan hak kepada pihak lain, untuk di daerah Kabupaten Tangerang lazimnya hak tersebut dialihkan kepada perusahaan, akan tetapi harus memiliki ganti atas tanah yang digunakan tersebut. Untuk dialihfungsikan kepada pihak lain dan diberikan tanah pengganti, memiliki syarat yakni haruslah terdapat keputusan Desa yang menyatakan setuju untuk menukar tanah milik Desa nya kepada pihak lain, memiliki rekomendasi dari Camat yang bersangkutan di wilayah tersebut, memiliki rekomendasi persetujuan dari Bupati, maka untuk mengalihfungsikan tanah tersebut yang memiliki kewenangan mengeluarkan keputusannya ialah Gubernur. Maka Gubernur nanti akan membentuk tim untuk melihat proses tukar menukar tanah Desa tersebut, yakni melihat tanah asal dan tanah penggantinya, dengan syarat bahwa tindakan tersebut haruslah menguntungkan dari segi ekonomi bagi Desa yang bersangkutan. Akan tetapi, status tersebut tidak dapat dirubah dan harus tetap berstatus Hak Pakai Desa. Maka terakhir barulah keluar Surat Keputusan Gubernur terkait Tukar Menukar Lahan Hak Pakai Desa, yang dalam keputusannya tetap menyatakan bahwa tanah tersebut berstatus Hak Pakai Desa, dan tidak dapat berubah. Tanah Hak Pakai Desa tidak dapat dijual-beli melalui akte. Tanah pengganti

yang digunakan untuk menggantikan tanah Desa yang diminati tersebut, tidaklah harus berada di wilayah Desa tersebut, dapat di wilayah lain.

Lazimnya, tanah bengkok digunakan untuk pertanian, yang penghasilannya untuk perangkat Desa atau hasilnya tersebut digunakan untuk sesuatu yang menghasilkan bagi Desa tersebut, seperti rumah kontrak, maka penghasilannya tersebut menjadi kas Desa yang bersangkutan. Tanah Bengkok apabila statusnya masih tetap menjadi milik Desa, maka Pemerintah Desa secara mutlak menguasai tanah tersebut, Pemerintah Daerah hanya bertugas untuk melakukan pembinaan. Akan tetapi setelah berubah menjadi Kelurahan maka aset tersebut menjadi milik Kelurahan. Perubahan status Desa menjadi Kelurahan tersebut diikuti dengan berubahnya perangkat Desa menjadi perangkat Kelurahan, dahulunya perangkat Desa bukan merupakan Pegawai Negeri Sipil, maka oleh karena berubah status Pemerintahannya menjadi Kelurahan, maka perangkatnya berstatus Pegawai Negeri Sipil dan diberikan gaji oleh pemerintah dan tidak berhak atas penghasilan dari Tanah Kas Desa.

Tanah Bengkok dapat dialihkan baik untuk kepentingan pihak ketiga maupun untuk kepentingan Desa. Apabila untuk kepentingan pihak ketiga harus dikeluarkannya ruislag atau tukar menukar dengan syarat ketentuan harus menguntungkan Desa dan tidak berubah statusnya tetap Hak Pakai Desa, sedangkan untuk kepentingan Desa hanya diperlukan keputusan Desa saja, tidak diizinkan Kepala Desa semena-mena untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah Desa tersebut, harus dengan keputusan Desa. Informasi terkait tanah bengkok Desa terdapat di Buku C Desa, yang keseluruhan tanah yang berada di Desa tersebut harus dicatatkan di Buku C Desa, karena dalam Buku C tersebut seharusnya jelas informasi mengenai persil, batas dan letak tanah-tanah



tersebut. Maka setelah berubah statusnya dari Desa menjadi Kelurahan Buku C tersebut haruslah dipegang oleh pihak Kelurahan.

Seiring dengan perkembangan zaman, tanah bengkok ini kurang memiliki arti di masyarakat, kerap kali tanah bengkok dijual-belikan oleh Kepala Desa dan hal tersebut yang menyebabkan tanah bengkok menjadi hilang eksistensinya. Untuk proses tukar menukar tanah Hak Pakai Desa, keseluruhan biaya yang dikeluarkan ditanggung oleh peminat tanah tersebut.

Istilah tanah *bengkok* muncul atau dikenal dari Kraton atau Kerajaan di Pulau Jawa, karena Raja tidak dapat memberi gaji pada pegawainya, maka Raja hanya dapat memberikan pegawainya tanah. Hukum Jawa Kuno memuat ketentuan bahwa Raja sering menghadiahkan pegawainya sebidang tanah, ketentuan tersebut dikukuhkan dengan suatu penetapan piagam atau prasasti<sup>4)</sup> Istilah tanah *bengkok* berasal dari bahasa daerah di Jawa, tanah *bengkok* mengandung unsur kultural historis maupun unsur yuridis. Setelah berlaku dan diundangkan UUPA tanah *bengkok* tersebut dialihkan statusnya atau dikonversikan menjadi hak pakai berdasarkan ketentuan UUPA tepatnya pada Konversi pasal IV. Tidak semua Desa memiliki tanah *bengkok*, dikarenakan tanah *bengkok* merupakan salah satu bentuk hak komunal masyarakat adat Desa, yaitu milik masyarakat adat yang terbentuk secara kewilayahan, bentuk tanah *bengkok* dapat berupa pertanian.

Sebaiknya pemanfaatan tanah *bengkok* yang digunakan sebagai upah/ gaji bagi aparat/ pamong Desa juga harus dilakukan pendaftaran tanah. Mengingat salah satu tujuan penting dari pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk

---

<sup>4)</sup>Sri Margana, *Kraton Surakarta dan Yogyakarta 1769-1874*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), hal. 6.

memberikan kepastian dan perlindungan hukum terkait dengan hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, maka dengan demikian perlu diselenggarakan pendaftaran tanah bagi tanah *bengkok* tersebut.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini ialah:

1. Bagaimana eksistensi tanah *bengkok* setelah berubahnya Pemerintah Desa menjadi Pemerintah Kelurahan di Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan, Kecamatan Kelapa Dua Kabupaten Tangerang?
2. Bagaimana pemanfaatan dan pengelolaan tanah *bengkok* di Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

## **II. Pembahasan**

### **A. Eksistensi Tanah Bengkok setelah berubahnya Pemerintah Desa menjadi Pemerintah Kelurahan di Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang**

Tanah *bengkok* diatur dalam UUPA yakni dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi khususnya pada Pasal IV yang menyatakan bahwa Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 41 Ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada ada 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



UUPA menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 Ayat (1) yang memberikan wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dimiliki oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya UUPA, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Pada Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tanah *bengkok* merupakan bagian dari aset desa. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 72 ayat (1) huruf a yang menyatakan bahwa : “Pendapatan asli Desa terdiri atas hasil usaha, hasil aset, swadaya dan partisipasi, gotong royong, dan lain lain.” Pada penjelasan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “hasil usaha” termasuk juga hasil BUM Desa dan tanah *bengkok*. Jadi, dengan demikian tanah *bengkok* merupakan aset desa.

Pada tahun 2005 dibentuklah beberapa Kelurahan termasuk Kelurahan Kelapa Dua, yang semula Desa Kelapa Dua. Setelah 1 (satu) tahun berselang, Kelurahan Kelapa Dua menjadi bagian dari Kecamatan Kelapa Dua dan bukan lagi merupakan bagian dari Kecamatan Curug. Tanah *bengkok* ialah tanah yang digunakan untuk memberikan penghasilan kepada para perangkat Desa. Tanah *Bengkok* di wilayah Kelurahan Kelapa Dua memiliki luas 40.074 m<sup>2</sup> atau 4,74 Ha. Tanah *Bengkok* di wilayah Kelapa Dua ini digunakan untuk Kantor Desa, Lapangan Sepak Bola, Sekolah Negeri dan tanah kering darat. Lokasi tanah *bengkok* yang dimiliki Eks Desa Kelapa Dua ini terdapat di wilayah Kelurahan Kelapa Dua sendiri dan diluar Kelurahan Kelapa Dua, yakni di wilayah Desa Sukatani, Kecamatan Rajeg. Menurut Kepala Seksi Pertanahan Kelurahan Kelapa Dua, tanah *bengkok* yang berada di luar wilayah Kelurahan Kelapa Dua merupakan hasil dari ruislag atau tukar guling yang dilakukan dengan Pemerintah Desa Kelapa Dua dengan pihak swasta.

Setelah berubahnya status Desa menjadi Kelurahan, maka kepemilikan tanah bengkok beralih, yang semula dimiliki oleh Pemerintah Desa, menjadi beralih seluruh kekayaan Desa Kelapa Dua kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang. Maka segala sesuatunya baik dalam hal pengurusan, pengelolaan dan pemanfaatan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten, bukan lagi menjadi kewenangan Pemerintah Desa. Selain itu pula, Kepala Pemerintahan dibawah Camat yang dalam hal ini Lurah yang merupakan Pegawai Negeri Sipil digaji oleh Pemerintah, dan tidak bisa memanfaatkan hasil pengelolaan dan pemanfaatan kekayaan Desa yang dalam hal ini termasuk tanah bengkok.

Tanah bengkok merupakan tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Desa yang digunakan sebagai pengganti gaji perangkat Desa. Setelah berubahnya Pemerintah Desa menjadi Kelurahan maka seluruh kekayaan Desa termasuk tanah bengkok menjadi milik Pemerintah Daerah yang dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Tangerang. Pada saat proses perubahan dari status Desa menjadi Kelurahan, Pemerintah Desa berkewajiban melaporkan seluruh kekayaan Desa dan termasuk tanah bengkok ke bagian aset di Pemerintah Daerah Kabupaten. Maka setelah dilakukan pelaporan oleh Pemerintah Desa tersebut, bagian aset akan melakukan tinjauan ke lapangan untuk memastikan data yang dilaporkan oleh Pemerintah Desa tersebut. Maka setelah dilakukan tinjauan lapangan tersebut, bagian aset Pemerintah Daerah akan mencatatkannya ke dalam daftar inventarisasi aset Daerah Kabupaten Tangerang. Pada inventarisasi aset daerah Kabupaten Tangerang yakni dalam KEEP A (berisikan tanah dan bangunan), tercatat eks Tanah Bengkok di wilayah Kelurahan Kelapa Dua yakni Tanah Bengkok seluas 7.400

m<sup>2</sup> yang berada di wilayah Kelurahan Kelapa Dua atau Eks Desa Kelapa Dua, dan tanah bengkok seluas 4 Ha yang berada di luar wilayah Kelurahan Kelapa Dua, yakni di Desa Sukatani, Kecamatan Rajeg. Selain itu, untuk eks tanah bengkok di wilayah Kelurahan Bencongani yakni seluas 1.000 m<sup>2</sup> yang berlokasi di RW 13 Kelurahan Bencongani yang diperuntukkan untuk Pasar, Tanah Bengkok seluas 3 Ha yang berada di luar Kelurahan Bencongani yakni berada di Desa Ranca Bango, Kecamatan Rajeg, eks tanah bengkok dengan luas 3.500 m<sup>2</sup> yang berada di wilayah Desa Cukang Galih, serta eks tanah bengkok dengan luas 2,5 Ha yang berada di wilayah Kelurahan Kelapa Dua yang diperuntukkan untuk Musholla, Lapangan Sepak Bola, Sekolah Negeri dan Kantor Kelurahan.

Bagian Aset Daerah Kabupaten Daerah telah melakukan program sertifikasi terhadap aset daerah yang merupakan eks tanah bengkok untuk menjamin kepastian kepemilikan daerah Kabupaten Tangerang, akan tetapi dalam rangka melakukan sertifikat terhadap aset daerah, bagian aset daerah hanya melakukan sertifikasi hanya apabila dilakukan pelaporan oleh Pemerinah Desa pada saat pengalihan dari Desa menjadi Kelurahan. Segala pemanfaatan terhadap eks tanah bengkok yang sekarang telah menjadi kepemilikan aset daerah Kabupaten Tangerang, hasilnya masuk ke dalam kas daerah Kabupaten Tangerang.

Tanah *Bengkok* sekarang ini disebutnya Tanah Desa, atau yang resminya disebut sebagai Tanah Hak Pakai Desa, bahasa *bengkok* merupakan istilah lama yang lahir dan berkembang di masyarakat Jawa atau *bengkok* Desa. Peruntukkan Tanah Hak Pakai Desa untuk penghasilan desa atau sebagai gaji perangkat desa, pada awalnya

*bengkok* tersebut dikelola oleh perangkat desa, akan tetapi seiring dengan perkembangannya terkadang disewakan atau dialihfungsikan menjadi rumah kontrak, yang pada intinya untuk penghasilan Kepala Desa. Seiring perkembangannya, tanah *bengkok* semakin berkurang dikarenakan adanya program pemerintah yakni INPRES SD yang dalam hal pembangunannya menggunakan tanah *bengkok* desa.<sup>5)</sup>

Pada awal keberadaannya, tanah kas desa memiliki berbagai macam jenis dalam hal peruntukannya, maka dari itu tanah kas desa terbagi atas 4 (macam), yaitu:<sup>6)</sup>

1. Tanah untuk kas desa

Tanah ini merupakan kekayaan desa dan dijadikan sebagai salah satu sumber pendapatan desa yang hasilnya digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan serta pelayanan masyarakat guna operasional desa tersebut.

2. Tanah untuk jabatan

Tanah ini merupakan tanah yang diberikan oleh desa kepada pejabat desa yang digunakan untuk gaji karena jabatannya sebagai pejabat desa, tanah ini hanya dapat dimiliki oleh pejabat desa selama mereka menjadi aparat desa, tanah ini dikenal dengan sebutan tanah *bengkok*.

3. Tanah untuk pensiunan

Tanah ini merupakan tanah yang diberikan oleh desa kepada aparat desa yang telah pensiun, tanah ini dapat dimanfaatkan oleh mereka selama masih hidup, apabila meninggal dunia maka tanah tersebut dikembalikan kepada desa.

---

<sup>5)</sup>Peneliti, *Wawancara*, dengan Bapak Obun Burhanuddin Sekretaris Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2002-2004, (Tangerang Selatan, Universitas Pramita, 25 Oktober 2019).

<sup>6)</sup>Julius Sembiring, "Pengelolaan Tanah Kas Desa", *Widya Bumi*, Vol.2, No.2 Tahun 2011

#### 4. Tanah makam

Tanah kas desa ini merupakan tanah yang digunakan untuk keperluan pemakaman umum warga masyarakat desa setempat.

Selain memiliki berbagai macam dalam hal peruntukannya, pertanahan di daerah Jawa memiliki berbagai macam bentuk kepemilikan yang di dasarkan kepada konsep tradisional. Macam-macam konsep tradisional dalam hal bentuk atau status tersebut adalah:

- a. Tanah yasom, adalah tanah yang dimiliki seseorang atas tanah berasal dari kenyataan bahwa leluhur mereka sebagai pembuka atau pertama kali mengerjakan tanah tersebut, hak atas tanah ini diakui dalam UUPA, yaitu hak milik.
- b. Tanah norowito, gogolan, pakulen, playangan, kesikepan dan sejenisnya merupakan tanah pertanian yang dimiliki secara bersama-sama. Bahwa tanah tersebut dapat digarap oleh warga desa tersebut secara bergilir, yang hasilnya akan dibagikan kepada warga desa setempat.
- c. Tanah titisara, bondo desa, kas desa, merupakan tanah yang dimiliki oleh desa yang lazimnya disewakan dengan cara dilelang kepada para penggarap.
- d. Tanah bengkok, yaitu tanah milik desa yang diperuntukkan bagi pejabat desa, yang dapat dimanfaatkan hasilnya sebagai pengganti gaji selama ia menjabat.<sup>7)</sup>

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintah Desa, para Aparat Pemerintah Kelurahan merupakan Pegawai Negeri yang diangkat oleh Bupati/Walikota, atau Kepala Daerah Tingkat II atas nama

---

<sup>7)</sup>Julius Sembiring, "Makalah Pengelolaan Tanah Desa di Jawa Barat", *Artikel*, 2003, hal.7.

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24, 30 dan 31. Apabila dibandingkan definisi antara Desa dan Kelurahan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 dijelaskan sebagai berikut:

“Desa adalah suatu wilayah yang ditempati oleh sejumlah penduduk sebagai kesatuan masyarakat termasuk di dalamnya kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai organisasi pemerintahan terendah langsung di bawah Camat dan berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia” (Pasal 1 huruf a).

“Kelurahan adalah suatu wilayah yang ditempati oleh sejumlah penduduk yang mempunyai organisasi pemerintahan terendah langsung di bawah Camat, yang tidak berhak menyelenggarakan rumah tangganya sendiri.” (Pasal 1 huruf b).

Melihat dari rumusan pasal di atas bahwa tanah *bengkok* dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 dalam Pemerintah Desa merupakan gaji bagi Aparat Desa sebagai penunjang kehidupan diri dan keluarganya mengingat mereka bukan merupakan Pegawai Negeri dan tidak digaji oleh Pemerintah. Sedangkan apabila di cermati rumusan pasal di atas bahwa dalam Pemerintahan Kelurahan maka tanah *bengkok* bukanlah merupakan gaji bagi Aparat Kelurahan, akan tetapi tanah *bengkok* bagian dari kekayaan milik Pemerintah Daerah yang dikelola oleh Kelurahan, serta Aparat Kelurahan merupakan Pegawai Negeri yang dalam hal ini diberikan gaji atau upah oleh Pemerintah.

Setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 yang menghapuskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintah Desa yang telah dihapus sebelumnya



dengan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah. Pengaturan tanah *bengkok* yang menurut Pasal 155 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 menjadi urusan pemerintahan daerah yang didanai oleh APBD. Selain itu pula ditegaskan dalam Pasal 201 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa pendanaan sebagai akibat perubahan status desa menjadi kelurahan dibebankan pada APBD Kabupaten/Kota, serta perubahan Desa menjadi Kelurahan berakibat kekayaan Desa semula menjadi kekayaan daerah dan dikelola oleh kelurahan yang bersangkutan.

Seperti di wilayah Kelurahan Bencongan dan Kelurahan Kelapa Dua, setelah berubah yang semula merupakan Pemerintah Desa dan menjadi Pemerintah Kelurahan, maka eksistensi tanah *bengkok* di wilayah tersebut sudah tidak lagi menjadi wewenang wilayah yang bersangkutan. Sebenarnya dalam Perda Kabupaten Tangerang Nomor 7 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Desa khususnya dalam Pasal 11 Ayat (1) menyatakan:

“Desa yang berubah statusnya menjadi Kelurahan, kekayaannya menjadi kekayaan daerah dan dikelola oleh Kelurahan yang bersangkutan untuk kepentingan masyarakat setempat.”

Selain itu dalam Perda Kabupaten Tangerang Nomor 7 Tahun 2008 tentang Kelurahan khususnya dalam Pasal 18 menyatakan:

“Desa yang berubah statusnya menjadi Kelurahan, kekayaannya menjadi kekayaan daerah dan dikelola oleh Kelurahan yang bersangkutan untuk kepentingan masyarakat setempat.”

Berdasarkan uraian pasal tersebut, sebenarnya setelah berubah status dari Desa menjadi Kelurahan, Pemerintah Kelurahan Bencongan dan Pemerintah Kelurahan Kelapa Dua berhak untuk melakukan pengelolaan dan pemanfaatan atas kekayaan desa yang dahulu tersebut, akan tetapi dalam faktanya Pemerintah Kelurahan yang baru terbentuk tersebut tidak melakukan pengelolaan dan pemanfaatan atas kekayaan Desa dahulu tersebut, maka manfaat secara ekonomi kurang dirasakan bagi masyarakat setempat. Maka dengan demikian eksistensi tanah bengkok tersebut menjadi hilang.

Perubahan status Desa menjadi Kelurahan diatur dalam Pasal 10 Perda Kab.Tangerang Nomor 7 Tahun 2006 yang diprakarsakan oleh Pemerintah Desa bersama dengan BPD serta pula memperhatikan pendapat masyarakat-masyarakat sekitar. Khususnya di wilayah Kecamatan Kelapa Dua dan Bencongan yang mulanya merupakan bagian dari Pemerintah Kecamatan Kelurahan menjadi bagian dari Pemerintah Kecamatan Kelapa Dua pada tahun 2006. Mulanya Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan berstatus Desa, maka sejak tahun 2005 dengan dikeluarkannya Perda Kab.Tangerang Nomor 3 Tahun 2005 maka berubah statusnya menjadi Pemerintah Kelurahan. Pembentukan Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan yang mulanya berstatus sebagai Desa, didasari dengan beberapa aspek seperti luas wilayah, jumlah penduduk, prasarana dan sarana pemerintahan, potensi ekonomi, mata pencaharian serta kondisi sosial budaya masyarakatnya. Akan tetapi sebenarnya rata-rata Desa tidak menginginkan perubahan menjadi

Kelurahan, dikarenakan masyarakat Desa tersebut tidak dapat mengelolanya secara otonom.

Mengingat dahulu Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan ialah berstatus Desa, maka wilayah Eks Desa Kelapa Dua dan Eks Desa Bencongan memiliki tanah bengkok. Akan tetapi, setelah berubah status tersebut, maka tanah bengkok yang mulanya milik dari Desa secara otonom, oleh karena berubah menjadi Kelurahan maka seluruh kekayaan Desa yang dalam hal ini pula termasuk tanah bengkok beralih kepemilikannya menjadi milik Pemerintah Daerah. Pada dahulunya, tanah bengkok di wilayah ini digunakan untuk wilayah pertanian, bangunan dan sarana pendidikan. Akan tetapi dalam hal penggunaan untuk (tukar menukar) kepentingan umum, harus mendapat persetujuan dari Provinsi yang dalam hal ini Gubernur. Pemerintah Daerah Kabupaten hanya memberikan alternatif tanah yang dibutuhkan, dan dilarang berada diluar Kabupaten. Pada pelaksanaannya untuk melakukan tukar guling tersebut diperlukan survei beberapa kali untuk menaksir tanah tersebut.

Pemerintah Daerah yang dalam hal ini Badan Pemberdayaan Masyarakat dan Pemerintah Desa dalam hal pembinaan terhadap tanah bengkok mewajibkan setiap Desa untuk melaporkan jumlah kekayaan Desa nya termasuk tanah bengkok baik letak, luas dan penggunaannya. Selain itu pula Pemerintah Daerah mengadakan kegiatan pembinaan dan pengembangan kapasitas pengelolaan aset Desa dalam rangka pembinaan aset-aset Desa. Apabila pemerintah Desa tidak melaporkan maka tidak mendapat konsekuensi apapun. Terkait dengan tukar menukar

lahan bengkok tersebut, Camat dan Bupati hanya merekomendasikan lahan tanah yang akan digunakan. Pada saat berubahnya Pemerintah Desa menjadi Kelurahan, Pemerintah Daerah dalam penyerahan aset Desa tersebut haruslah membuat suatu Berita Acara Penyerahan aset Desa menjadi Aset Pemerintah Daerah. Maka atas dasar tersebut, dicatatkanlah daftar aset yang semula milik Pemerintah Desa beralih menjadi milik Pemerintah Daerah. Maka setelah berubah Desa menjadi Kelurahan, Eks Tanah Bengkok itu hanya digunakan untuk kepentingan umum. Rata-rata tanah bengkok dipergunakan untuk Kantor Desa, maka setelah berubah menjadi Kelurahan, Pemerintah Kelurahan dilarang untuk mendirikan bangunan Kantor Kelurahan di atas Eks Tanah Bengkok apabila Kantor Desa tersebut didirikan di atas tanah milik Kepala Desa.

## **B. Pemanfaatan dan Pengelolaan Tanah Bengkok di Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang setelah berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997**

Pemanfaatan dan pengelolaan tanah bengkok di wilayah Kelurahan Kelapa Dua dalam bentuk tanah kering darat dimanfaatkan dalam bentuk Kantor, Lapangan Sepak Bola dan juga Sekolah Negeri yang dengan luas 7.000 m<sup>2</sup>. Selain itu, pemanfaatan tanah bengkok juga digunakan dalam bentuk tanah kering darat dengan luas 4 Ha yang berada di wilayah Desa Sukatani, Kecamatan Rajeg. Untuk pemanfaatan dan pengelolaan tanah bengkok di wilayah Kelurahan Bencongan dipergunakan untuk pasar yakni Pasar Bayem yang terletak di RW.12 Kelurahan Bencongan. Selain itu digunakan dalam bentuk tanah kering

darat seluas 3 Ha yang berada di Desa Ranca Bango, Kecamatan Rajeg, 3.500 m<sup>2</sup> yang berada di Desa Cukang Galih dan seluas 2,5 Ha dimanfaatkan dalam bentuk Musholla, Lapangan Sepak Bola, Sekolah Negeri dan Kantor Kelurahan.

Apabila dikaitkan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, mengingat eks tanah bengkok yang telah berubah mulanya milik Desa menjadi milik Pemerintah Daerah, yakni milik negara secara luas, maka tanah ini harus pula didaftarkan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997, yakni dilakukan dengan cara membukukan bodang tanah dalam suatu daftar tanah. Selain itu pula dalam penjelasannya menyatakan bahwa pendaftaran tanah yang objeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat. Akan tetapi, di wilayah Kelapa Dua dan Bencongan maupun Kabupaten Tangerang secara umum, proses pendaftaran tanah Negara belum secara maksimal dilakukan, padahal sejatinya tujuan dari pendaftaran tanah ialah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak atas suatu bidang tanah yang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak yang membutuhkan dalam memperoleh data apabila akan melakukan perbuadan hukum dalam bidang pertanahan serta agar terselenggaranya administrasi pertanahan yang tertib.

### **III. Penutup**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Eksistensi tanah bengkok setelah berubahnya suatu Pemerintah Desa menjadi Pemerintah Kelurahan khususnya di wilayah Kelurahan

Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan yang merupakan bagian dari Kecamatan Kelapa Dua, merujuk pada Perda Kabupaten Tangerang Nomor 7 Tahun 2006 tentang Pemerintah Desa dan Perda Kabupaten Tangerang Nomor 7 Tahun 2008 maka tanah bengkok dan seluruh kekayaan Desa lainnya yang semula dimiliki oleh Pemerintah Desa, beralih menjadi kekayaan daerah yang dalam hal pengelolaannya dapat dilakukan oleh Kelurahan setempat guna untuk masyarakat setempat. Selain itu pula, pemanfaatan tanah bengkok tersebut tidak lagi dapat menjadi gaji atau tunjangan bagi perangkat pemerintahan, oleh karena perangkat Kelurahan merupakan Pegawai Negeri Sipil yang diberikan gaji oleh Pemerintah, tidak seperti Kepala Desa.

2. Pengelolaan dan pemanfaatan tanah bengkok setelah berubah dari Pemerintah Desa menjadi Pemerintah Kelurahan di wilayah Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan belum berubah pemanfaatannya dan masih tetap sama seperti saat berstatus Pemerintah Desa, tidak terdapat perubahan bahkan tidak bermanfaat bagi Kelurahan tersebut, seharusnya tanah bengkok atau kekayaan Desa tersebut dapat dimanfaatkan bagi kepentingan masyarakat setempat secara ekonomi dan keuntungannya dapat menjadi pendapatan daerah. Selain itu, di wilayah Kelurahan Kelapa Dua dan Kelurahan Bencongan belum dilakukan pendaftaran atas tanah tersebut sesuai amanat dari PP Nomor 24 Tahun 1997.

## **B. Saran**

1. Untuk menjaga eksistensi dari tanah bengkok atau aset Pemerintah Daerah Kabupaten tersebut perlu dikeluarkannya aturan mengenai tata cara pengelolaan eks tanah bengkok khususnya untuk aset



Pemerintah Kabupaten Tangerang agar terdapat suatu pedoman dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan atas tanah atau aset tersebut serta dapat memberikan suatu pendapatan daerah yang akan bermanfaat bagi Pemerintah daerah Kabupaten tersebut.

2. Untuk menjaga eksistensi dari tanah bengkok atau aset Pemerintah Daerah Kabupaten tersebut perlu dilakukan pendaftaran hak atas tanah Negara tersebut, agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas aset Pemerintah Daerah Kabupaten dan menghindari terjadinya penyalahgunaan atas aset Pemerintah Daerah Kabupaten tersebut.

#### **IV. Daftar Pustaka**

##### **A. Buku**

- Limbong, Benhard. *Konflik Pertanahan*. (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2015).
- Zakaria. *Pemulihan Kehidupan Desa dan UU No 22 Tahun 1999 dalam Desentralisasi, Globalisasi, dan Demoklaris Lokal*. (Jakarta: LP3S, 2005).
- Margana, Sri. *Kraton Surakarta dan Yogyakarta 1769-1874*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004).

##### **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Cetakan keenam. Jakarta: Kepaniteraan dan Sekretariat Jenderal Mahkamah Konstitusi RI, 2016.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)*.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318)*.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)*.
- \_\_\_\_\_. *Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437)*.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643)*.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*.

C. Jurnal

Julius Sembiring, "Pengelolaan Tanah Kas Desa", *Widya Bumi*,  
Vol.2, No.2 Tahun 2011.