

PENYELESAIAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH PASAR LOAK DARI KEPALA DESA WONOCOLO KEPADA YAYASAN PEMBINAAN ANAK YATIM DAN SOSIAL MABARROT

Edhi Yusuf Pradata Widodo

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

edhiwidodo@mhs.unesa.ac.id

Indri Fogar Susilowati S.H., M.H

(S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya)

indrifogar@unesa.ac.id

Abstrak

Suatu permasalahan khusus di bidang pendaftaran tanah terletak pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Berubahnya status desa menjadi kelurahan mengakibatkan tanah yang sudah lama ditempati dan dipergunakan oleh Yayasan Pembinaan Anak Yatim & Sosial “Mabarrot” (YPAYS “Mabarrot”) secara langsung beralih haknya menjadi milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, Tanah milik pemerintah daerah yang diakui milik YPAYS “Mabarrot” karena tanah yang sudah dihuni dan dipergunakan tersebut selama kurang lebih 30 Tahun. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penyelesaian peralihan Hak Atas Tanah pasar loak di Kelurahan Wonocolo dari Kepala Desa Wonocolo kepada YPAYS “Mabarrot” dan akibat hukum bagi Kelurahan Wonocolo dan YPAYS “Mabarrot” terkait kasus peralihan tanah pasar loak Kelurahan Wonocolo. Metode penelitian ini adalah hukum yuridis sosiologis. Analisis penelitian ini secara kualitatif. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penyelesaian sengketa ini melalui musyawarah mufakat dan pemberian hak pakai bertujuan agar tidak ada masalah selanjutnya, karena hak pakai juga bisa diperpanjang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Kewajiban dari pemerintah Kabupaten Sidoarjo sendiri yaitu sesuai dengan pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Kata Kunci : Peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah, hak pakai

Abstract

A specific problem in the field of registration of land located on the implementation of the transition of Interest in Land. Flea market in Wonocolo urban village, Sidoarjo is one of the old land cases occur. In the above mentioned administrative village status lead to long occupied by YPAYS Mabarrot directly switched rights be ong to the local government district of Sidoarjo, The land belongs to the Government of the region which claimed by YPAYS Mabarrot because land in claims already settled and in use for 30 years. The Purpose of Writing is for to know the completion of the transition of land rights of the flea market by the Wonocolo's subdistrict head to YPAYS Mabarrot and The Responsibility Wonocolo's Urban Village and YPAYS Mabarrot about Wonocolo flea market building .This type of research is the juridical sociological legal research. This research analysis is qualitative methods. This research concluded settlement of this dispute through deliberation consensus that Granting of usage rights purposed so that there is no further problem because usage rights can also be renewed to Of the Regulation of the goverment Number 40 Year 1996 about Rights to Exploit, Rights to Build, Right to Use on the Land. The liability of the goverment of Sidoarjo based on the article 45 Of the Regulation of the goverment Number 40 Year 1996 about Rights to Exploit, Rights to Build, Right to Use is an unspecified period of time if the land was used for social or religious institutions.

Keywords : *The transition of Interest in Land, Registration of Land, Right to Use*

PENDAHULUAN

Timbulnya suatu permasalahan khusus di bidang pendaftaran tanah terletak pada pelaksanaan peralihan hak tanah tersebut dari seseorang/badan kepada seseorang/badan lainnya cukup di sahkan oleh kepala desa/lurah dan diketahui oleh camat ataupun dengan suatu “akta” yang di buat oleh camat tanpa ada suatu pendaftaran di suatu buku induk. Dipandang dari pelaksanaan peralihan ini sebagai pendaftaran peralihan hak tersebut namun tidaklah dapat dikatakan adanya

suatu ketelitian dan sekaligus kepastian hukumnya, apakah akta itu otentik, dan sekaligus menjamin keabsahan tanda tangan dari mereka yang melaksanakan transaksi tersebut, demikian pula sahnya dari tanda tangan dari para camat tersebut dalam kedudukannya sebagai kepala wilayah atau camat sebagai PPAT yang sudah dijamin tentang sahnya tanda tangannya setelah melaksanakan ketentuan-ketentuan dari Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun

1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya Menteri Agraria.

Pasar loak di Kelurahan Wonocolo, Kabupaten Sidoarjo adalah salah satu kasus pertanahan yang sudah lama terjadi, tanah milik Pemerintah Daerah yang di klaim milik Yayasan Pembinaan Anak Yatim & Sosial “Mabarrot” (YPAYS Mabarrot) karena tanah yang di klaim sudah dihuni dan di pergunakan tanah tersebut selama kurang lebih 30 Tahun. Peneliti berpendapat bahwa kasus ini tidak berdampak luas melainkan hanya badan hukum yang bersangkutan, maka kasus ini di sebut dengan sengketa tanah sesuai dengan pengertian sengketa tanah di Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian kasus Pertanahan.

Wonocolo pada Tahun 1989 belum menjadi kelurahan dan masih menjadi desa, Perubahan menjadi kelurahan di desa Wonocolo pada Tahun 1990 dan segala bentuk administrasi maupun perangkat desa lainnya juga berubah total menjadi kelurahan Wonocolo di Tahun 1992. Berselang beberapa tahun saat semua perangkat desa berganti di sinilah mulainya perkara sengketa dengan tanah tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.

Berubahnya status desa menjadi kelurahan mengakibatkan tanah yang sudah lama di tempati dan di pergunakan oleh YPAYS Mabarrot secara langsung beralih haknya menjadi hak milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, menurut ketua YPAYS Mabarrot, hal ini tidak bisa didiamkan karena terdapat pengaturan yang menjelaskan bahwa tanah yang tidak bertuan dan atau dihuni selama lebih dari dua puluh (20) Tahun maka tanah tersebut menjadi hak bisa dimiliki oleh yang menghuni tersebut

Penyelesaian masalah pertanahan sebenarnya dapat diselesaikan dengan menuju jalur lembaga peradilan, namun tidak semua kasus pertanahan yang terjadi dapat dibawa ke lembaga peradilan dikarenakan kekurangan bukti yang ada maupun para pihak tidak bersedia mengajukan gugatan ke pengadilan, dengan beberapa pertimbangan, para pihak lebih memilih penyelesaiannya melalui jalur musyawarah mufakat, dengan kehadiran pihak ketiga yang dipercaya sebagai mediator dan fasilitator yang disebut penyelesaian dengan cara mediasi.

Rumusan masalah penelitian ini adalah Bagaimana penyelesaian peralihan Hak Atas Tanah pasar loak di Kelurahan Wonocolo dari kepala desa Wonocolo kepada Yayasan Pembinaan Anak Yatim &

Sosial “Mabarrot” dan apa Akibat Hukum bagi kelurahan Wonocolo dan Yayasan Pembinaan Anak Yatim dan Sosial “Mabarrot” terkait kasus peralihan tanah pasar loak kelurahan Wonocolo. Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui penyelesaian peralihan Hak Atas Tanah pasar loak di Kelurahan Wonocolo dari kepala desa Wonocolo kepada Yayasan Pembinaan Anak Yatim & Sosial “Mabarrot” dan untuk mengetahui Akibat Hukum bagi kelurahan Wonocolo dan Yayasan Pembinaan Anak Yatim dan Sosial “Mabarrot” terkait kasus peralihan tanah pasar loak kelurahan Wonocolo. Rencana pemecahan masalah yaitu menggunakan kajian teoritik untuk menganalisis masalah tersebut, dan dengan metode kualitatif, serta menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi

METODE

Metode penelitian ini adalah penelitian hukum *yuridis sosiologis* atau empiris. Penelitian *yuridis sosiologis* memandang hukum dari luar sebagai gejala sosial semata dan mengaitkannya dengan masalah-masalah sosial, di dalam penelitian hukum, yang di teliti adalah kondisi hukum secara intrinsik, yaitu hukum sebagai sistem nilai dan hukum sebagai norma social.

Peneliti juga akan menggunakan pendekatan *eksploratis* yang mana adalah penelitian yang dilakukan untuk memperoleh keterangan, penjelasan, dan data mengenai hal-hal yang belum di ketahui. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah metode yang mengungkapkan fakta-fakta secara mendalam berdasarkan karakteristik ilmiah dari individu atau kelompok untuk memahami dan mengungkapkan sesuatu di balik fenomena.

Lokasi penelitian yang akan diteliti oleh peneliti yaitu Kantor Yayasan Pembinaan Anak Yatim dan Sosial Mabarrot, Kelurahan Wonocolo, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sidoarjo.

Informan adalah orang atau individu yang terkait data yang memberikan informasi terkait data yang dibutuhkan peneliti sebatas yang di ketahuinya dan penelitian tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai dengan yang diinginkannya. Informan dalam penelitian ini terdiri dari pengurus YPAYS Mabarrot selaku perwakilan dari Yayasan, Sesepuh Desa Wonocolo, Lurah Wonocolo, Kepala Badan Pertanahan Negara Sidoarjo, dan Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sidoarjo

Jenis bahan hukum ini terbagi menjadi 2 (dua) bagian data primer dan data sekunder. Data premier peneliti diperoleh dari hasil wawancara berkaitan tentang penyelesaian sengketa kepemilikan tanah pasar

loak di kelurahan Wonocolo Data sekunder adalah data yang di peroleh dari hasil penelaah keputusan atau penelaahan terhadap literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi yang sering disebut bahan hukum. .

Teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan teknik wawancara,dan dokumentasi. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan kepada informan yang terkait dengan sengketa tanah di wonocolo dan Dokumentasi dalam penelitian ini adalah dokumen-dokumen terdiri dari bukti-bukti kepemilikan yang ada, yang mana bukti tersebut dapat membantu untuk mempermudah proses penyelesaian sengketa.

Peneliti memeriksa informasi yang diperoleh dari informan mengenai hasil wawancara, dan dokumentasi. Data tersebut di klarifikasikan secara sistematis. Data tersebut juga akan dihubungkan dengan data primer dan data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan. Data yang terkumpul dalam penelitian ini akan di analisis secara kualitatif, yakni menjabarkan data yang tersedia kemudian melakukan uraian dan penafsiran dengan kalimat-kalimat sehingga di peroleh bahasan atau paparan yang sistematis dan dapat di mengerti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian peralihan Hak Atas Tanah pasar loak di Kelurahan Wonocolo dari kepala desa Wonocolo kepada Yayasan Pembinaan Anak Yatim & Sosial “Mabarrot”

Hibah yang di lakukan oleh kepala desa terdahulu adalah dengan cara pemberian secara langsung atau dengan cara berbicara dengan pihak yayasan, tanpa ada perjanjian tertulis. Pemberian tersebut tidak secara sepihak antara dua orang melainkan menyangkut beberapa saksi hidup yang sekarang, setelah melakukan musyawarah desa kepala desa menghibahkan tanah tersebut kepada ketua pengurus yang disaksikan oleh beberapa pengurus lainnya. Hibah yang dimaksud adalah dengan ucapan saja tidak dengan mekanisme yang ada di peraturan hibah aset desa. Setelah dimusyawarahkan oleh beberapa perangkat desa, organ-organ masyarakat, dan sesepuh pengurus baik yang masih hidup maupun meninggal, bersepakat bahwa tanah tersebut dapat di berikan kepada yayasan untuk kebutuhan YPAYS “ Mabarrot”. Pemberian hibah tersebut juga terdapat saksi-saksi yang sekarang juga masih hidup bahwa kepala desa menghibahkan tanah tersebut kepada yayasan. Setelah pemberian tanah tersebut kepala desa membuat surat-surat atau sertifikat petok D untuk mengatasnamakan YPAYS “ Mabarrot” bahwa tanah tersebut milik YPAYS “ Mabarrot”.

Pihak-pihak yang terkait dalam pendaftaran hibah hak atas tanah, adalah pertama, Pemberi Hibah, yaitu pemegang hak atas tanah yang memberikan hak atas tanahnya kepada pihak lain; kedua, Penerima Hibah, yaitu orang yang menerima hibah hak atas tanah dari pemberi hibah; ketiga, PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta hibah hak atas tanah; keempat, Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota, yaitu instansi Pemerintah yang melakukan pendaftaran hibah hak atas tanah. Hibah hak atas tanah yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimaksudkan untuk mengubah nama pemegang hak atas tanah dari atas nama pemberi hibah menjadi atas nama penerima hibah. Dengan pendaftaran hibah hak atas tanah, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum, dan terwujud tertib administrasi pertanahan.

Melihat pasal diatas bahwa yang dilakukan oleh YPAYS Mabarrot yaitu melakukan penguasaan tanah dengan pembuktian fisik, yaitu bisa di lihat bahwa tanah yang diberikan oleh kepala desa kepada YPAYS Mabarrot sudah 20 tahun lebih, kemudian penguasaan dilakukan dengan itikad baik. Oleh karena itu yang dilakukan oleh YPAYS Mabarrot sudah sesuai dengan pasal diatas, tetapi dengan berjalannya waktu timbul permasalahan yaitu berubahnya status desa menjadi kelurahan mengakibatkan tanah yang sudah lama di tempati dan di pergunakan oleh YPAYS Mabarrot secara langsung beralih haknya menjadi hak milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

Penyelesaian melalui pengadilan (Litigasi) mempunyai konsekuensi bagi para pihak yang kalah, hal ini tentu saja akan merugikan bagi pihak yang kalah. Berperkara di pengadilan pada umumnya memakan waktu lama, dan tidak murah biayanya. Penyelesaian melalui pengadilan juga bisa menyebabkan timbulnya masalah baru, hal ini karena putusan pengadilan tidak mampu memberi penyelesaian yang memuaskan bagi para pihak. Putusan pengadilan tidak mampu memberi kedamaian kepada para pihak yang berperkara, karena dalam putusan pengadilan yang muncul ialah salah satu pihak pasti menang, dalam sebuah putusan pengadilan adakalanya menang dan kalah, di sini akan merugikan pihak yang kalah, tetapi juga pihak yang menang juga tidak serta merta akan lebih baik keadaanya dari pada yang kalah. Pihak yang menang pun juga dibebani biaya untuk eksekusi obyek yang disengketakan. Putusan pengadilan sering membawa kebencian bagi pihak yang kalah, dan akhirnya timbullah suatu sengketa selanjutnya, oleh karenanya sengketa tanah YPAYS Mabarrot jika diajukan melalui pengadilan sangatlah tidak cocok. Kedua belah pihak juga tidak bisa membuktikan bukti kepemilikan tanah yang sah dan

membutuhkan waktu yang lama, maka kasus ini sama sekali belum mengajukan jalur litigasi atau pengadilan. Opsi selanjutnya yaitu melalui jalur non litigasi (di luar pengadilan) hal ini relevan dengan sengketa YPAYS Mabarro dengan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo terkait kepemilikan tanah. YPAYS Mabarro merupakan sebuah yayasan anak yatim dan sosial. Pasal 6 UUPA bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” hal ini sejalan apa yang dilakukan YPAYS Mabarro yaitu sebuah yayasan sosial. Penyelesaian yang dilakukan harus memberi manfaat bagi para pihak. Penyelesaian melalui non litigasi sendiri dibagi menjadi bermacam-macam bentuknya yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli, dan Arbitrase.

Macam-macam bentuk penyelesaian melalui non litigasi mempunyai kelebihan dan kekurangan masing-masing. Penyelesaian melalui Konsultasi, dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, tidak ada suatu rumusan ataupun penjelasan yang diberikan mengenai konsultasi. Prinsip konsultasi merupakan suatu tindakan yang berinisiatif personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak konsultan. Peran konsultan dalam penyelesaian sengketa tidak dominan sama sekali, konsultan hanyalah memberikan pendapat hukum, sebagaimana yang dimintakan kliennya, mengenai keputusan penyelesaian sengketa tersebut diambil oleh para pihak sendiri.

Penyelesaian dengan cara ini bertujuan agar terciptanya penyelesaian yang saling menguntungkan bagi para pihak, hal ini bahwa semua pihak yang berkepentingan harus di ikutsertakan. Pihak yang di ikutsertakan yaitu YPAYS Mabarro, Sesepuh Desa Wonocolo, Lurah Wonocolo, Kepala Badan Pertanahan Negara Sidoarjo, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sidoarjo, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sidoarjo. Penyelesaian sengketa diselesaikan dengan musyawarah dan mufakat akan menghasilkan keputusan yang baik bagi para pihak. Kantor badan pertanahan khususnya harus bisa memberikan solusi atas sengketa tersebut, dalam hal ini mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa. Berkenaan dengan penyelesaian sengketa secara musyawarah dan mufakat, jika perlu kedua belah pihak saling menunjukkan bukti-bukti yang di miliki, agar duduk perkaranya lebih jelas, kemudian dilakukan penelitian terkait sengketa dan aturan hukum yang ada. Penilaian terhadap suatu sengketa harus dilakukan agar memberikan keputusan yang baik. Usulan-usulan atau permintaan-permintaan kedua belah pihak harus juga dipertimbangkan. Penyelesaian ini akan memberikan *win-win solution* untuk para pihak yang bersengketa.

Melihat kompleksitas sengketa tanah YPAYS Mabarro maka diperlukan analisis sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Proses penyelesaian dengan musyawarah dan mufakat lebih cocok untuk mengakomodasi para pihak, jika dilihat tanah YPAYS Mabarro difungsikan untuk sosial. Penyelesaian yang tepat yaitu setelah mendapatkan hasil dari musyawarah mufakat yang dilakukan beberapa pihak maka seluruhnya diserahkan ke BPN Kab. Sidoarjo untuk mendapatkan keputusan yang sebagaimana mestinya. Tanah tanah YPAYS Mabarro merupakan secara tidak langsung juga tanah Pemerintah Daerah oleh karenanya, YPAYS Mabarro memberikan masukan kepada pemerintah daerah untuk memberikan Hak Pakai untuk YPAYS Mabarro. Sesuai dengan Pasal 41 ayat (1) UUPA

YPAYS Mabarro lebih cocok menggunakan Hak Pakai dibandingkan dengan Hak Guna Bangunan, syarat Hak pakai sudah sesuai dengan YPAYS Mabarro dan jangka waktunya tigapuluh (30) tahun dan dapat di diperpanjang duapuluh (20) tahun dan dapat di perbarui selama tigapuluh (30) tahun. Hak Guna Bangunan merupakan hak yang diberikan kepada pemegang sertifikat tersebut untuk membangun properti di atas tanah yang bukan miliknya atau tanah yang dimiliki negara maupun perorangan. Hak Guna Bangunan tidak cocok jika diberikan kepada YPAYS Mabarro karena jangka waktu tigapuluh (30) tahun dan dapat diperpanjang duapuluh (20) tahun yang maksimalnya limapuluh (50) tahun kepemilikan Hak Guna Bangunan. Dari uraian diatas maka secara tidak langsung tanah yang ditempati YPAYS Mabarro beralih menjadi aset Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dengan alas hak pakai, dalam hal ini terjadi peralihan hak meskipun peralihan tersebut berbeda yang diatur dalam UUPA.

Perbedaan mengenai peralihan tanah yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 28 Tahun 2006 tentang Pembentukan, Penghapusan Desa dan Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan, membuat sengketa tanah YPAYS Mabarro semakin rumit, oleh karenanya penyelesaian melalui musyawarah dan mufakat menjadi pilihan terbaik, dan setelah terjadinya kesepakatan seluruh pihak mengirimkan berkas baik bukti ataupun segala hal yang menjadikan dasar bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Tanah yang di pakai YPAYS Mabarro juga mempunyai fungsi social, sehingga BPN Kab. Sidoarjo mempertimbangkan lagi untuk memberikan YPAYS Mabarro status tanah tersebut dengan memiliki Hak Pakai jika tanah tersebut bukan milik YPAYS Mabarro.

Akibat Hukum bagi kelurahan Wonocolo dan Yayasan Pembinaan Anak Yatim dan Sosial

“Mabarrot” terkait kasus peralihan tanah pasar loak kelurahan Wonocolo

Akibat hukum yang harus di terima terkait pihak yang tidak berhak secara kepemilikan yaitu melepaskan hak yang selama ini dipakai yaitu mengenai penguasaan tanah dengan pembuktian hak lama. Dari penjelasan mengenai penyelesaian yaitu dengan memberikan Hak Pakai untuk YPAYS Mabarrot, dalam hal ini bertanggung jawab atas hak pakai ialah hak dan kewajibannya menurut pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yaitu:

“Pemegang Hak Pakai berkewajiban :

- a. membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- c. memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut hapus;
- e. menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.”

Jadi dalam hal ini YPAYS Mabarrot berkewajiban melakukan bagi hasil dengan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, hal ini dilakukan agar kedua belah pihak sama-sama diuntungkan dan tidak ada yang dirugikan, meskipun hal ini diatur dalam perjanjian tersendiri. Tanah yang di tempati sebagai pasar loak oleh Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan (LPMK) Wonocolo dan warga Wonocolo, dengan memberikan stan dan sebagian hasil pengelolaan kepada YPAYS Mabarrot, dan juga memberikan hasil pengelolaan tersebut untuk Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

Aturan mengenai pemberian hak pakai sendiri diatur dalam Pasal 41, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yaitu:

“(1) Hak pakai adalah tanah negara yang diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang di tunjuk.

- (2) Hak pakai atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tat cara dan syarat permohonan dan pemberian hak pakai atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan diatur lebih lanjut dengan keputusan presiden.”

Pemberian hak pakai yang menggunakan tanah negara harus melalui keputusan menteri atau pejabat yang ditunjuk, untuk itulah maka penyelesaian dengan cara musyawarah dan mufakat harus dilakukan agar saling menguntungkan bagi pihak yang bersengketa. Meskipun menguntungkan tidak menutup mengenai tanggung jawab bagi pihak yang tidak berhak terkait kepemilikan tersebut. Pertanggungjawaban dalam hal ini berbeda dengan tanggung jawab pihak yang kalah dalam pengadilan. Proses tanggung jawab yang biasa terjadi di pengadilan yaitu menyerahkan apa yang bukan menjadi haknya, jikapun tidak menyerahkan dapat dilakukan eksekusi. Tanggung jawab terkait sengketa YPAYS Mabarrot dan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, yakni pihak YPAYS Mabarrot tetap menggunakan tanah tersebut, tetapi dengan hak pakai, kemudian kewajiban dari YPAYS Mabarrot sesuai dengan pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah. Untuk menjamin dilakukannya tanggung jawab, sebaiknya dilakukan dengan bentuk tertulis agar jelas siapa pemegang haknya serta hak dan kewajibannya terkait ha katas tana tersebut. Hapusnya hak yang dimiliki yang kemudian tanah tersebut menjadi milik negara, maka tindakan administratif dalam sistem pendaftaran tanah harus di daftar. Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur memusnahkan sertifikat yang bersangkutan. Kewajiban bagi pihak pemegang hak pakai seperti tercantum dalam pasal 46 ayat (1), yaitu:

“(1) Hak Pakai atas tanah Negara dapat diperpanjang atas diperbaharui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 atas permohonan pemegang hak, jika memenuhi syarat :

- a. tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b. syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan

- c. pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39”.

Bahwa hak pakai atas tanah negara tetap dapat diperbaharui dengan syarat ketentuan diatas. Demikian mengenai tanggung jawab dalam sengketa YPAYS Mabarrot dengan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. YPAYS Mabarrot diwajibkan sesuai apa yang terdapat ketentuan tentang hak milik.

Dengan demikian penyelesaian sengketa YPAYS Mabarrot dengan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo bisa dilakukan dengan jalan musyawarah dan mufakat agar saling menguntungkan bagi para pihak, dengan jalan memberikan status hak pakai untuk YPAYS Mabarrot dan tanah tersebut tetap milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, dengan kerja sama. Dimungkinkan karena tanah YPAYS Mabarrot di fungsikan sebagai pasar loak, bisa membuka adanya penanaman modal agar kedua belah pihak saling diuntungkan. Mengenai penanaman modal sendiri diatur dalam pasal 48, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, yaitu:

“(1) Untuk kepentingan penanaman modal, permintaan perpanjangan dan pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dapat dilakukan sekaligus dengan pembayaran uang pemasukan yang ditentukan untuk itu pada saat pertama kali mengajukan permohonan Hak Pakai.

(2) Dalam hal uang pemasukan telah dibayar sekaligus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai hanya dikenakan biaya administrasi yang besarnya ditetapkan oleh Menteri setelah mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.

(3) Persetujuan untuk pemberian perpanjangan atau pembaharuan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) serta perincian uang pemasukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dicantumkan dalam keputusan pemberian Hak Pakai”

Sesuai dengan ketentuan pasal diatas tanah YPAYS Mabarrot bisa digunakan sebagai sumber pemasukan dengan membuka investor atau agar ada penanaman modal yang notabnya tanah untuk yayasan yatim dan sosial tetapi juga difungsikan sebagai pasar agar kedua belah pihak baik itu YPAYS Mabarrot maupun Pemerintah Kabupaten Sidoarjo diuntungkan.

Kewajiban dari pemerintah Kabupaten Sidoarjo sendiri yaitu sesuai dengan pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah yaitu jangka waktu yang tidak ditentukan jika tanah

tersebut digunakan untuk lembaga sosial atau keagamaan, bunyi dari pasal tersebut ialah :

- “(1) Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
- (2) Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
- (3) Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
- a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah;
 - b. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional;
 - c. Badan keagamaan dan badan sosial.”

PENUTUP

Simpulan

Penyelesaian sengketa YPAYS Mabarrot dengan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo terkait status tanah, yaitu dilakukan melalui musyawarah dan mufakat, dengan melibatkan YPAYS Mabarrot, Sesepuh Desa Wonocolo, Lurah Wonocolo dari Pemerintah, Kepala Badan Pertanahan Negara Sidoarjo, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sidoarjo, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sidoarjo, dengan jalan setelah mendapatkan keputusan yang mufakat maka selanjutnya diserahkan kepada BPN Kab. Sidoarjo untuk mendapatkan hasil dari keputusan kepala BPN Kab. Sidoarjo. YPAYS Mabarrot hanya dapat memberikan masukan untuk mendapatkan hak pakai untuk YPAYS Mabarrot dan status tanah tersebut tetap milik Pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 28 Tahun 2006 tentang Pembentukan, Penghapusan Desa dan Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan. Pemberian hak pakai bertujuan agar tidak ada masalah selanjutnya, karena hak pakai juga bisa diperpanjang dan bahkan tidak ada jangka waktunya sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Akibat hukum terkait penyesain masalah peralihan hak tanah tersebut yaitu pihak YPAYS Mabarrot jika keputusan BPN Kab. Sidoarjo memberikan hak pakai, maka kewajibannya yaitu sesuai

pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah

Saran

Penyelesaian sengketa YPAYS Mabarrot dengan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo terkait status tanah harus segera diselesaikan, kedua belah pihak harus membuka diri untuk mau membuka jalan penyelesaian yaitu melalui musyawarah dan mufakat, agar tercapai kesepakatan kedua belah pihak. Khususnya DPRD Kabupaten Sidoarjo pada Komisi A yang mempunyai fungsi pengelolaan aset daerah dan pertanahan untuk segera mencari jalan keluar atas masalah ini dan BPN Sidoarjo juga ikut mencari solusi dan mempetemukan kedua belah pihak dan mencari kesepakatan atas jalan keluar, dengan hasil saling menguntungkan bagi para pihak..

DAFTAR PUSTAKA

- Apeldoorn, Van.1985. *Inleiding tot de Stuidie van het Nederland Recht*. (terjemahan Oetarid Sadino). Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Pradhya Paramita
- Ashshofa, Burhan. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Cet.4. Jakarta : Rineka Cipta
- Black, Campbell, Henry. 1990. *Black's Law Dictionary*. USA: ST. Paul, Minn
- Fajar, Mukti dan Achmad, Yulianto. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- Hutangalung, Sukanti, Arie. dan Gunawan, Markus. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Kurniati, Nia. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Reflika Aditama
- Lubis, Yamin dan Lubis, Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Marzuki, Mahmud, Peter. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- Muchsin. dkk. 2010. *Hukum Agraria dalam Prespektif Sejarah*. Bandung: Reflika Aditama
- Notonagoro. 1984. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara
- Parlindungan. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Bandar Maju
- Petunjuk Teknis Nomor: 05/Juknis/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi oleh BPN RI
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensi*. Jakarta: Kencana
- Santoso, Urip. 2013. *Hukum Agraria Kajian Komprehensi*. Jakarta: Kencana
- Santoso, Urip. 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Soemitro, Hanitijo, Ronny. 1983. *Metodelogi Penelitian Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Sugiharto, Said, Umar, dkk. 2015. *Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Malang: Setara Press
- Suratman,dan Dillah, Philip. 2015. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta
- Sutedi, Adrian. 2009. *Tinjauan Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Sutedi, Adrian. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika