TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERJANJIAN PENAWARAN LELANG SAWAH BONDO DESA DI BALAI DESA BUMIAYU KECAMATAN WELERI KABUPATEN KENDAL

Yusrina Handayani¹, Miandani Denniz Yuniar²

¹Fakultas Hukum Universitas Selamat Sri, Kendal

²Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Selamat Sri, Kendal

Korespondensi : rinamifta@gmail.com

ABSTRAK

Ciri terpenting mengenai struktur pertanahan di Jawa adalah dengan terdapatnya berbagai macam bentuk kepemilikan tanah yang didasarkan atas konsep tradisional. Sebelum tahun 1870, konsep-konsep Barat tentang kepemilikan tanah tidak dikenal oleh masyarakat Jawa. Bahkan setelah tahun 1870 pun ketika istilah “pemilikan perorangan” dan “pemilikan komunal” mulai diperkenalkan tetapi dalam kenyataannya berbagai bentuk kepemilikan tanah tradisional tetap dijalankan.

Metode penelitian yang digunakan *socio – legal research*. Tehnik pengumpulan data dilakukan dengan observasi wawancara dan dokumentasi. Pengambilan sampel dilakukan dengan purposive Sampling. Beberapa bentuk kepemilikan tanah tradisional menurut Gunawan Wiradi adalah seperti, Tanah Bondo Desa adalah Tanah Milik yang dipunyai desa atau sekelompok masyarakat, penggunaannya dapat bersama-sama atau bergiliran. Adapun hasilnya untuk kepentingan bersama-sama, misalnya untuk biaya pembangunan balai desa, masjid, pasar desa, perbaikan jembatan, perbaikan jalan, anggaran rutin, dan lain sebagainya. Fungsi tanah desa adalah sebagai bagian dari tanah desa yang selama ini diperuntukkan bagi gaji pamong desa yaitu Kepala Desa dan para perangkatnya yang mempunyai hak atas tanah yang diberikan oleh desa untuk memelihara kehidupan keluarganya dengan cara mengerjakan hasilnya dari hasil tanah itu karena jabatannya, jika dalam waktu yang bersangkutan tidak lagi menjabat sebagai pamong desa maka tanah bondo desa tersebut menjadi tanah bondo desa. Adapun untuk unsur-unsur dari tanah bondo desa adalah a) Tanah tersebut merupakan bagian dari tanah desa b) Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang sedang menjabat sebagai pamong desa c) Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu selama yang bersangkutan menjabat sebagai Kepala Desa / Perangkat Desa d) Maksud dari penjualan secara lelang tanah tersebut yang hasilnya diperuntukkan untuk keperluan desa setempat.

Kata Kunci : Perjanjian, Penawaran lelang, Sawah Bondo Desa, Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri, Kabupaten Kendal.

PENDAHULUAN

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia, yang merupakan modal dasar bagi pembangunan dan merupakan salah satu sumber daya alam yang penting bagi kelangsungan hidup satu bangsa. Berkenaan dengan pembangunan yang semakin meningkat di negara kita, kebutuhan tanah ternyata banyak mengalami berbagai kendala dan tantangan, sebab hampir semua kegiatan pembangunan dan berbagai jenis proyek pembangunan banyak menghadapi masalah, sehingga masalah tanah

dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat kompleks karena sebagian besar dari kehidupan tergantung pada tanah dan tanah dapat dinilai sebagai harta yang permanen.

Tanah juga merupakan modal yang penting bagi masyarakat Indonesia, karena masyarakat Indonesia bersifat agraris yang menitik beratkan pada sektor pertanian. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya penduduk yang hidup dan mencari nafkah melalui usaha pertanian dan perkebunan selain dari sektor perindustrian. Agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan, maka pemerintah terus-menerus memberikan berbagai kejaksanaan, sehingga dapat dicapai suatu keseimbangan, antara penyediaan sarana dan prasarana serta pemanfaatan tanah di bidang hukum. Dengan demikian dapat diupayakan suasana kepastian hukum nasional yang sesuai dengan kepribadian dan pandangan hidup bangsa.

Tanah bondo desa adalah tanah Hak Milik yang dipunyai desa atau sekelompok masyarakat, penggunaannya dapat bersama-sama atau bergiliran. Adapun hasilnya untuk kepentingan bersama-sama, misal untuk biaya pembangunan balai desa, masjid, pasar desa dan lain sebagainya. Salah satu fungsi tanah bondo desa merupakan hak imbalan jabatan dari pemerintah yang diberikan kepada aparat pemerintah desa sebagai penyelenggara pemerintah paling bawah, yaitu kepala desa.

Hak imbalan jabatan adalah hak seorang pamong desa atas tanah jabatan yang ditunjuk untuknya dan yang berarti bahwa ia dapat menikmati hasil dari tanah itu selama ia memegang jabatannya. Tanah bondo desa sebagai bagian dari tanah desa yang selama ini diperuntukkan bagi kepala desa dan perangkat-perangkatnya yang mempunyai hak atas tanah yang diberikan oleh desa. Tanah bondo desa yang merupakan tanah desa biasanya disewakan dengan mekanisme lelang kepada siapapun yang ingin menggarapnya dan hasilnya digunakan sebagai anggaran rutin desa tersebut dan untuk kepentingan desa, berupa kepentingan yang bersifat fisik dan non fisik. Kepentingan yang bersifat fisik seperti pembangunan sarana dan prasarana desa, dan kepentingan yang bersifat nonfisik berupa kegiatan operasional desa.

Salah satu cara untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan pendapatan penduduk dan pemerataanya mendorong pertumbuhan ekonomi desa dan menumbuhkan keseimbangan taraf hidup warga masyarakat dengan cara menawarkan secara lelang untuk menggarap sawah bondo desa di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal. Dalam perjanjian penawaran lelang untuk menggarap sawah bondo desa di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal terjadi perbuatan hukum dan akibat-akibatnya antara kepala desa dan atau perangkat desa Bumiayu Weleri Kabupaten Kendal dan masyarakat umum yang menjadi peserta lelang.

Latar belakang dari pelaksanaan perjanjian untuk menggarap sawah bondo desa secara lelang yaitu, karena kebutuhan desa untuk memenuhi kegiatan yang akan diselenggarakan pada balai desa setempat, seperti : kebutuhan untuk pembangunan dan anggaran rutin desa, selain juga untuk gaji kepala desa dan aparatnya. Diwilayah Kecamatan Weleri, Kabupaten Kendal yang terdiri dari empat Kelurahan dan sepuluh desa, yang masing-masing desa dan kelurahannya mempunyai tanah bondo desa yang biasanya berupa sawah dan tegalan, pemakaiannya diberikan kepada kepala desa yang bersangkutan sebagai imbalan atau jasa mereka dalam memimpin desa serta memberikan pelayanan kepada warganya. Bertolak dari uraian diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan yakni, bagaimana prosedur perjanjian penawaran lelang untuk menggarap sawah bondo desa di Balai Desa Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal saat ini ?

KERANGKA TEORI

Implementasi

Nurdin Usman (2002) mengartikan implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna. Menurut Nurdin Usman, implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi bukan sekedar aktivitas, tapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan, sedangkan menurut Guntur Setiawan, implementasi adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana, birokrasi yang efektif.

Dari pengertian-pengertian di atas memperlihatkan bahwa implementasi bermuara pada mekanisme suatu sistem. Berdasarkan pendapat para ahli di atas, maka dapat disimpulkan implementasi adalah suatu kegiatan yang terencana, bukan hanya suatu aktifitas dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan. Oleh karena itu, implementasi tidak berdiri sendiri tetapi dipengaruhi oleh obyek berikutnya yaitu kurikulum, implementasi kurikulum merupakan proses pelaksanaan ide, program atau aktivitas baru dengan harapan orang lain dapat menerima dan melakukan perubahan terhadap suatu pembelajaran dan memperoleh hasil yang diharapkan.

Efektivitas

Sedarmayanti (2009) mengartikan efektivitas sebagai ukuran yang memberikan gambaran tentang seberapa jauh target yang telah dicapai, yang berorientasi kepada keluaran dan masalah penggunaan masukan kurang menjadi perhatian utama perhatian utama, sedangkan a. menurut Yamit (2003) mengartikan efektivitas sebagai ukuran yang memberikan gambaran seberapa jauh tujuan tercapai, baik secara kualitas maupun waktu yang berorientasi pada keluaran yang dihasilkan, b. Ukuran efektivitas menurut Sedarmayanti (2009) ukuran efektivitas dibagi menjadi 4 ukuran, yaitu sebagai berikut : 1) Input 2) Proses Produksi 3) Output 4) Produktivitas.

Input menurut Susanto (2007) input merupakan suatu yang masuk ke dalam sistem, yang mana input tersebut sebagai dasar dari suatu yang akan diwujudkan atau dilaksanakan berdasarkan apa yang direncanakan. Proses produksi menurut pendapat Sutanta (2003) yaitu komponen sistem yang mempunyai peran utama mengolah masukan agar menghasilkan keluaran yang berguna bagi pemakaiannya. Output merupakan unsur-unsur yang memiliki berbagai macam bentuk keluaran yang dihasilkan oleh komponen pengolahan. Pengertian produktivitas sendiri menurut Sedarmayanti (2009) merupakan suatu ukuran atas penggunaan sumberdaya dalam organisasi yang biasanya dinyatakan sebagai rasio dari keluaran yang dicapai dengan sumber daya yang digunakan.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan *sosio-legal research*. Pendekatan ini berusaha untuk melihat bagaimana rujukan legal formal diimplementasikan dalam realitas hidup yang menyangkut aspek-aspek yuridis. Maka itu analisis ini akan menggabungkan atau menginterseksikan analisis normatif dengan kajian ilmu lain, yakni pelayanan publik dalam struktur birokrasi. Identifikasi yang dilakukan dalam kajian sosio-

legal tidak sebatas teks, melainkan pula pendalaman terhadap konteks, yang mencakup segala proses, misal sedari ‘law making’ (pembentukan hukum) hingga ‘implementation of law’ (bekerjanya hukum). Label kajian-kajian sosio-legal telah secara gradual menjadi istilah umum yang meliputi suatu kelompok disiplin-disiplin yang mengaplikasikan perspektif keilmuan sosial terhadap studi hukum, termasuk diantaranya sosiologi hukum, antropologi hukum, sejarah hukum, psikologi dan hukum, studi ilmu politik peradilan, dan ilmu perbandingan (Tamanaha 1997).

DISKUSI

Prosedur Perjanjian Penawaran Lelang Untuk Menggarap Sawah Bondo Desa

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ipuk Syarifudin selaku Kaur Keuangan Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal pada tanggal 02 Desember 2011 di dapat data bahwa sebenarnya lelang pengelolaan sawah yang dilakukan di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal meliputi sawah bengkok, sawah garapan dan sawah bondo desa yang tidak lain merupakan sumber pendapatan dan kekayaan Desa Bumiayu, namun dalam skripsi ini yang dibahas hanya tentang pelelangan pengelolaan sawah bondo desa saja.

Lelang pengelolaan sawah bondo desa yang dilakukan di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal dilakukan secara terbuka dan bersifat umum. Pelaksanaan lelang diadakan pada akhir tahun. Jenis pelelangan sawah yang dimiliki Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal pengumuman resmi atau penerangan umum, sehingga masyarakat luas yang berminat dapat mengikutinya. Mengenai jadwal pelelangan pengelolaan sawah bondo desa yang dilakukan di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal yaitu pemberitahuan atau pengumuman yang berupa undangan waktunya 7 hari sebelum lelang dilaksanakan yang diberikan pada Lembaga Desa, tokoh masyarakat, RT, RW, para petani atau pelelang yang merupakan warga Desa Bumiayu.

Pengumuman lelang sekurang-kurangnya memuat : (1) Identitas Penjual, (2) Hari, tanggal, tempat, dan waktu lelang diadakan. Peserta lelang pengelolaan sawah bondo desa dapat diikuti oleh siapa saja, baik warga desa setempat maupun diluar warga desa, dengan kata lain apabila warga desa yang bersangkutan tidak bisa mencapai harga dasar yang ditawarkan, maka pelaksanaan lelang diberikan kepada para peserta lelang diluar warga desa yang bersangkutan tapi masih satu Kecamatan.

Untuk Syarat sahnya menjadi peserta lelang tidak ada ketentuan khusus yang mewajibkan harus memberikan uang jaminan atau mendaftar ulang terlebih dahulu sebelum diadakannya lelang, namun hanya mengikuti lelang secara langsung dan mengisi daftar hadir saja. Sebelum pelelangan dimulai, terlebih dahulu diumumkan harga / nilai limitnya. Nilai limit adalah nilai minimal yang ditetapkan oleh penjual untuk dicapai dalam suatu pelelangan sebagai dasar untuk menetapkan pemenang lelang.

Penawaran lelang diawali dengan harga penawaran pertama oleh pejabat lelang atau yang mewakili peserta lelang terhadap kenaikan harga penawarannya ditentukan oleh pejabat lelang. Apabila harga penawaran tertinggi yang telah diajukan telah mencapai harga limit maka barang tersebut wajib dilepaskan dan yang bersangkutan ditetapkan langsung sebagai pemenang lelang / pembeli oleh pejabat lelang tanpa melalui persetujuan pejabat penjual yaitu Perangkat Desa yang bersangkutan.

Tanah sawah yang ditawarkan termasuk sawah bondo desa dimuat dalam daftar pelelangan tanah sawah yang memuat harga dasar sawah yang akan dilelang, letaknya dan luasnya. Dalam pelaksanaan lelang daftar pelelangan tanah sawah dibacakan oleh pejabat lelang dengan cepat sesuai urutan, misalnya urutan pertama tanah sawah yang akan dilelang berasal dari Desa Timbang Bumiayu Kecamatan Weleri seluas 9. 517 m^2 sebesar Rp. 2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah), Lebo Bumiayu Kecamatan Weleri seluas 5. 600 m^2 sebesar Rp. 2.500.000,00 (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan seterusnya sampai selesai.

Berdasarkan pada Vendureglement Peraturan Penjualan Umum di Indonesia Ordonasi, 28 Februari 1908 L.N.08-189, dimana dalam Pasal 1 menyebutkan ada tiga cara pelaksanaan penawaran lelang yaitu : (1) Penawaran yang makin meningkat, (2) Penawaran makin turun, (3) Penawaran melalui pendaftaran.

Namun dalam prakteknya perjanjian penawaran lelang sawah bondo desa yang dilakukan di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal dilakukan dengan penawaran harga meningkat, dimulai dengan harga / nilai limit (harga penawaran lelang) dalam setiap penawaran lelang sawah yang dilelangkan oleh juru lelang harus ada kenaikan minimal Rp. 10.0000,00. (Sepuluh Ribu Rupiah) permeter, yang mana sebelumnya telah ditentukan oleh para Panitia Lelang atau Pemerinah Desa dan seterusnya harga terus meningkat sampai pada akhirnya pejabat lelang menawarkan sejumlah harga sebanyak 5 kali dan apabila sebelum hitungan kelima ada penawaran lagi, maka hitungan diulang dari awal (diakhiri ketukan palu), selanjutnya apabila tidak ada penawar lagi maka penawar terakhirlah yang ditanyakan sebagai pemenang lelang atau pembeli.

Selanjutnya peserta yang telah ditetapkan sebagai pembeli / pemenang lelang mempunyai kewajiban untuk melakukan prosedur yang telah ditetapkan oleh panitia lelang yaitu :(1) Menandatangani Surat Perjanjian diatas materai, (2) Biaya materai ditanggung pemenang lelang, (3) Menyerahkan foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) / bukti diri, (4) Membayar uang muka lelang minimal 25 % dari sejumlah harga yang dimenangkan pada saat pelaksanaan lelang, (5) Untuk sisanya harus sudah dilunasi selambat-lambatnya 15 hari, terhitung sejak tanggal pelaksanaan lelang.

Namun, adakalanya apabila dalam pelaksanaan lelang mengalami kegagalan karena tidak mencapai harga dasar yang ditetapkan, maka lelang akan diulang dengan waktu dan tempat yang ditentukan oleh Panitia Lelang. Setiap diadakan lelang, pejabat lelang membuat berita acara lelang, yang ditandatangani oleh pejabat lelang yang terdiri dari pengawas yaitu BPD dan peninjau yaitu pihak Kecamatan setempat dan ditandatangani juga oleh Kepala Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal sebelum pelaksanaan lelang ditutup.

KESIMPULAN

Setelah penulis membahas tentang masalah-masalah perjanjian penawaran lelang sawah bondo desa di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal, maka penulis menarik kesimpulan bahwa prosedur perjanjian penawaran lelang untuk menggarap sawah bpndo desa di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal, dapat digambarkan sebagai berikut : (a) Mengenai jadwal pelelangan pengelolaan sawah bondo desa yang dilakukan di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal yaitu sebelum lelang dilaksanakan terlebih dahulu diumumkan melalui pemberitahuan atau pengumuman yang berupa undangan waktu 7 hari sebelum lelang dilaksanakan yang diberikan pada Lembaga Desa, tokoh masyarakat, RT, RW, para petani atau pelelang yang

merupakan warga Desa Bumiayu, (b) Dalam praktek perjanjian penawaran lelang untuk menggarap sawah bondo desa di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal dilakukan dengan penawaran harga meningkat, dimulai dengan harga limit yang telah ditentukan oleh Panitia lelang, selanjutnya harga terus meningkat dan penawar terakhirlah yang dinyatakan sebagai pembeli / atau pemenang lelang, (c) Kepala Desa dan para perangkatnya bertindak sebagai penjual dan pelaksanaan lelang sawah bondo desa yang dilaksanakan di Balai Desa Bumiayu Kecamatan Weleri Kabupaten Kendal diadakan 1 kali dalam akhir tahun, dan pelaksanaan lelang tersebut dilaksanakan secara terbuka dan bersifat untuk umum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agni Yuniarta, *Tinjauan Yuridis tentang Perjanjian Jual Beli Lelang*, UNDIP, Semarang, 2011.
- Ahmad Qirom Syamsudin Meliana, *Hukum Kontrak*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Aiyup Ahmad, *Fiqih Lelang*, Kiswah, Jakarta, 2004
- Chairuman Parasibu dan Suhrawi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Eman Ramelan, *Keberadaan Tanah Bondo Desa Dalam Perspektif Hukum di Indonesia*, Yuridika Volume, Jakarta, 2011.
- R. Benny Riyanto, *Lelang melalui Internet*, Jurnal Hukum UNISSULA, Semarang, 2005.
- Rochmad Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung, 1987.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Biro Lelang Negara-Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Pengetahuan tentang penjualan barang secara lelang*, Jakarta, 2000.
- Eksiklopedi Hukum Islam*, PT. Intermedia, Jakarta, 1997.
- Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia*, PT. Intermedia, Jakarta, 1989.
- Kitap Undang-undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang *petunjuk pelaksanaan lelang*.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang *pejabat lelang Kelas I*;
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 118/ PMK.07/2005 tentang *Balai Lelang*.

INTERNET

- <http://mkn-unsri.blogspot.com/2010/02/pembacaan-isi-akta-dan-paraf-dalam-akta.html>.
- <http://eprint.undip.ac.id/24108>.
- <http://eprint.unissula.ac.id/24107>.
- <http://mkn-unsri.blogspot.com/2010/02/pembacaan-isi-akta-dan-paraf-dalam-akta.html>.
- Soska Zone, Lelang, <http://id.wikipedia.org/wiki/lelang>.