

PENYULUHAN HUKUM TENTANG PERMASALAHAN DAN PENCEGAHAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH DI DESA TAMANSARI KABUPATEN BOGOR

Men Wih Widiatno, Wasis Susetio, Zulfikar Judge, Anna Triningsih, Anna Bertha, Horadin Saragih, Irmanjaya Taher, Joko Widarto, Ade Hari Siswanto, Agus Suprajogi, Anatomi Muliawan, Elok Hikmawati, Adhining Prabawati Rahmadani, Farida Nurun Nazah, Fitria Olivia, Lanna Fadilla Citra, Gousta Feriza, Henry Arianto, I Gede Hartadi Kurniawan, Rita Alfiana, Sri Redjeki Slamet, Rizka Amelia Azis, Nurhayani, Sri Pramudya Wardhani
Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul
Jalan Arjuna Utara No. 9, Duri kepa, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11510
henry.arianto@esaunggul.ac.id

Abstract

Land is an important aspect in people's lives, but there are still many village people who do not know information about the land administration process. Similarly, the community in Tamansari Village, Bogor District, has expressed concerns over the lack of advocacy regarding their land rights. For this reason, legal counseling on problems and prevention of land ownership disputes in Tamansari Village, Bogor District, is essential. This counseling aims to enhance the community's understanding of their rights to land, the correct procedures for managing land certificates, and the legal avenues available for resolving disputes over land ownership. This community service initiative focuses on providing legal counseling and socialization, centered on the theme of addressing and preventing land ownership conflicts within the Tamansari Village community, Bogor Regency, West Java. Through this initiative, legal counseling serves not only as a preventive measure but also as a tool to empower the community to manage their land assets more wisely and sustainably..

Keywords: *problems and prevention, land ownership disputes, land rights*

Absrak

Pertanahan merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat, namun masih banyak masyarakat desa yang belum mengetahui informasi mengenai proses administrasi pertanahan. Sama halnya dengan masyarakat desa Tamansari kabupaten Bogor yang merasakan kurangnya advokasi mengenai pertanahan di wilayah mereka. Untuk itu, penyuluhan hukum tentang pertanahan di desa Tamansari kabupaten Bogor menjadi sangat penting. Penyuluhan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah, prosedur yang benar dalam pengurusan sertifikat, dan bagaimana cara menyelesaikan sengketa tanah secara hukum. kegiatan pengabdian masyarakat ini adalah dengan melakukan penyuluhan hukum dan sosialisasi dengan mengangkat tema permasalahan dan pencegahan sengketa kepemilikan tanah pada masyarakat desa Tamansari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Melalui kegiatan penyuluhan ini, penyuluhan hukum ini tidak hanya menjadi langkah preventif, tetapi juga menjadi sarana pemberdayaan masyarakat agar lebih berdaya dalam mengelola aset tanah mereka secara bijak dan berkelanjutan.

Kata Kunci : permasalahan dan pencegahan, sengketa kepemilikan tanah, hak-hak atas tanah

Pendahuluan

Pertanahan merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga menjadi aset yang memiliki nilai ekonomi dan sosial tinggi.

Namun, di berbagai desa, masih banyak masyarakat yang belum memahami dengan baik peraturan terkait pertanahan, termasuk hak kepemilikan, sertifikasi tanah, pembagian warisan, serta tata cara penyelesaian sengketa. Hal ini sering kali menimbulkan berbagai

masalah, seperti tumpang tindih kepemilikan, konflik antarwarga, hingga potensi perampasan hak atas tanah oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Kendala utama yang dihadapi masyarakat desa terkait pertanahan antara lain kurangnya informasi mengenai proses administrasi pertanahan, ketidakpahaman terhadap prosedur hukum, serta terbatasnya akses terhadap layanan legal. Selain itu, banyak warga desa yang belum mengerti pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah, sehingga mereka rentan terhadap sengketa dan konflik pertanahan. Minimnya pemahaman tentang aturan pertanahan juga sering mengakibatkan terjadinya penjualan tanah tanpa prosedur yang sesuai, yang dapat merugikan pihak penjual maupun pembeli.

Permasalahan pertanahan dapat dialami setiap warga negara pada umumnya, dan sama halnya dengan masyarakat desa Tamansari kabupaten Bogor yang merasakan kurangnya advokasi mengenai pertanahan di wilayah mereka. Untuk itu, penyuluhan hukum tentang pertanahan di desa Tamansari kabupaten Bogor menjadi sangat penting. Penyuluhan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih baik kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka atas tanah, prosedur yang benar dalam pengurusan sertifikat, dan bagaimana cara menyelesaikan sengketa tanah secara hukum. Dengan adanya penyuluhan ini, diharapkan masyarakat desa dapat lebih sadar hukum, mampu melindungi hak-hak mereka, serta terhindar dari potensi konflik yang merugikan.

Melalui kegiatan penyuluhan ini, diharapkan juga akan terjalin kerja sama antara masyarakat, pemerintah desa, serta instansi terkait, dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang lebih baik. Dengan demikian, penyuluhan hukum ini tidak hanya menjadi langkah preventif, tetapi juga menjadi sarana pemberdayaan masyarakat agar lebih berdaya dalam mengelola aset tanah mereka secara bijak dan berkelanjutan.

Metode Pelaksanaan

Metode pelaksanaan dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini adalah dengan melakukan penyuluhan hukum dan sosialisasi

dengan mengangkat tema permasalahan dan pencegahan sengketa kepemilikan tanah pada masyarakat desa Tamansari, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Kegiatan ini dilaksanakan pada tanggal 11 Agustus 2024 di lapangan Penginapan Similir Suwarga Tamansari Kabupaten Bogor dengan dihadiri 50 (lima puluh) orang warga Tamansari. Metode pelaksanaan hukum diberikan dalam bentuk ceramah yang dilakukan dengan bertatap muka langsung antara tim Dosen Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul sebagai penyuluh dan masyarakat Desa Tamansari Kabupaten Bogor sebagai peserta. Selain ceramah materi, kegiatan ini juga disertai dengan diskusi, tanya jawab dan quiz mengenai permasalahan kepemilikan tanah yang sering dihadapi masyarakat Desa Tamansari Kabupaten Bogor serta acara ini ditutup dengan beberapa permainan interaktif.

Adapun tahapan yang dilaksanakan dalam rangka kegiatan pengabdian masyarakat ini antara lain:

1. Tahapan persiapan, yaitu tim panitia melakukan analisis permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat khususnya pertanahan melalui komunikasi dengan beberapa ketua Rukun Tetangga antara lain ketua RT 001, RT 002, RT 004, RT 005 dan ketua Rukun Warga 009 Desa Tamansari serta beberapa warga masyarakat sekitar Penginapan Similir Suwarga Tamansari.
2. Tahapan pelaksanaan pengabdian yaitu tim Dosen Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul mengunjungi tempat kegiatan di Penginapan Similir Suwarga Tamansari Kabupaten Bogor dan mengadakan penyuluhan hukum tentang permasalahan dan pencegahan sengketa kepemilikan tanah kepada Masyarakat Tamansari Kabupaten Bogor sekitar tempat kegiatan, selanjutnya kegiatan ini juga diadakan diskusi, tanya jawab dan quiz.
3. Kegiatan ini didokumentasi dan dibuatkan laporan kekuatan dalam bentuk artikel yang akan di publikasi pada Jurnal Pengabdian Masyarakat.

Hasil dan Pembahasan

Setelah Indonesia merdeka pada tanggal 17 Agustus 1945, kondisi hukum agraria di Indonesia berada dalam situasi dualisme hukum agraria. Dualisme hukum agraria ditandai dengan berlakunya hukum peninggalan penjajah (Belanda) di bidang pertanahan dan hukum adat sebagai hukum asli bangsa Indonesia. Kondisi dualisme hukum agraria tersebut berlangsung selama 15 tahun setelah merdeka sehingga pada akhirnya menjadi latar belakang pemerintah memberlakukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA menghilangkan dualisme hukum agraria di Indonesia yang salah satu prinsip utamanya yaitu kesatuan hukum agraria untuk seluruh wilayah tanah air (Desi Aprinai dan Arifin Bur, 2021).

Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat mengenai hak-hak atas tanahnya. Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum penguasaan tanah terutama dalam kehidupan bernegara, maka perundang-undangan agraria di Indonesia mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang dimaksud (Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011). Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut undang-undang "sertipikat" merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.

Pendaftaran hak atas tanah dalam rangka mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum itu, tentunya berhubungan pula dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. Indonesia sebagai negara menganut sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif. Sistem pendaftaran negatif berarti pemerintah tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat dan buku tanah. Sistem publikasi negatif ini dinilai oleh beberapa kalangan tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat. Berkaitan dengan tujuan untuk meletakkan dasar kepastian hukum, maka pada pasal 19 UUPA diatur tentang pendaftaran tanah.

Berkenaan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum ini, lebih lanjut diatur sedemikian rupa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (PP Pendaftaran Tanah) mengatur tentang hak atas tanah, hak pengelolaan, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan jalan keluar yang sangat ideal untuk memperoleh instrumen yang memiliki kekuatan atau bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pihak yang berhak maka akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Menurut Boedi Harsono, sistem Publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA bukan sistem publikasi negatif murni. Sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti pada pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Jadi menurut Boedi Harsono sistem yang berlaku di Indonesia adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif (jadi bukan sistem negatif murni) (Boedi Harsono, 2008).

Dengan demikian melalui publikasi negatif memberi kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya lebih benar/kuat dari yang terdapat dalam suatu sertifikat untuk mengklaim hal ini dengan mengajukan kepada Pengadilan Negeri setempat dengan adagium siapa saja yang merasa berhak harus mengajukan

bukti-buktinya. Jika hal tersebut meyakinkan, maka hakim pengadilan negeri menyatakan bahwa sertifikat itu batal, dan menyatakan orang yang mengajukan perkara lebih berhak dan meyakinkan. Sertifikat atas tanah ini berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap kepemilikan hak atas tanah. Namun “kuat” belum berarti bahwa sertifikat itu “mutlak”. Akibat hukum pendaftaran hak atas tanah ini segala yang tercantum dalam sertifikat dapat dianggap benar sepanjang tidak ada orang lain yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya (AP Parlindungan, 2006).

Pelajaran yang dapat diambil dari kebijakan sistem publikasi negatif yang dianut Indonesia adalah, Tanah harus diperoleh dengan itikad baik, kemudian dikuasai dan diduduki secara nyata, dan dilanjutkan dengan mendaftarkan hak atas tanah. Menguasai tanah dengan itikad baik dan mendaftarkan hak merupakan perbuatan yang harus dilakukan bersamaan. Tidak cukup hanya menduduki saja tanpa mendaftarkan, dan tidak cukup mendaftarkan saja tanpa menduduki. Maksudnya, subjek hukum yang merasa berhak atas bidang tanah, harus menduduki tanahnya secara nyata, menjaga, mengolah dan mendaftarkannya. Sebaliknya bila telah mendaftarkan tanah, maka pemegang hak harus benar-benar menjaga objek yang menjadi haknya

Sistem publikasi tanah negatif sejauh ini masih merupakan sistem publikasi yang paling relevan dengan situasi dan kondisi masyarakat Indonesia. Selain itu, berdasarkan nilai-nilai kearifan lokal yang berlaku, sistem tersebut relevan sebagai sarana mendidik masyarakat untuk memelihara tanah yang menjadi objek haknya dan kemudian mendaftarkan hak tersebut. Terbukti meskipun sudah ada upaya dalam rangka menuju sistem publikasi pendaftaran tanah yang bersifat positif di Indonesia, namun nyatanya setelah dilakukan kajian dan penelitian didapat kesimpulan bahwa upaya perubahan sistem publikasi ke arah positif tersebut belum dapat dilakukan karena sistem peraturan perundang-undangan yang belum memenuhi syarat dan keadaan administrasi pendaftaran tanah di Indonesia yang belum sempurna.

Berkaitan dengan objek pendaftaran tanah dimana sertifikat sebagai alat pembuktian hak, maka ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam PP Pendaftaran, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan
- d. Sertifikat Hak Pakai
- e. Sertifikat Wakaf
- f. Sertifikat atas hak milik atas satuan rumah susun
- g. Sertifikat Hak Pengelolaan

Pendaftaran tanah ini sendiri diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pada tingkat Kabupaten atau Daerah Tingkat II diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan atau Kantor Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional ini merupakan wujud dari hak menguasai Negara dalam hal ini kekuasaan eksekutif (selain terdapat juga kewenangan legislatif dan yudikatif). Berhubungan dengan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, maka kepada pihak yang berhak akan diterbitkan sertifikat sebagai bukti haknya. Dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya. Dalam penyelesaian perkara perdata, maka bukti surat merupakan bukti yang sangat penting dalam memperoleh kebenaran, kepastian dan keadilan dalam suatu perkara. Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti surat (tertulis) memiliki banyak fungsi bagi pemilikinya. Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA.

Kesimpulan

Salah satu tujuan UUPA yaitu untuk meletakkan asas kepastian hukum dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah, namun di sisi lain, sistem publikasi negatif yang dianut bukanlah sistem publikasi negatif murni, sehingga asas kepastian hukum tetap menjadi tujuan akhir. Sistem publikasi negatif merupakan sistem yang menjamin perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sesungguhnya, untuk mendorong kesadaran masyarakat dalam rangka menduduki tanah secara nyata, memelihara, dilanjutkan dengan mendaftarkan haknya, sehingga terwujud kepastian hukum dan diperoleh perlindungan hukum bagi pemegang hak sejati dan pemegang hak yang beritikad baik. Menguasai tanah dengan itikad baik dan mendarftarkan hak merupakan perbuatan yang harus dilakukan bersamaan. Tidak cukup hanya menduduki saja tanpa mendaftarkan, dan tidak cukup mendaftarkan saja tanpa menduduki. Maksudnya, subjek hukum yang merasa berhak atas bidang tanah, harus menduduki tanahnya secara nyata, menjaga, mengolah dan mendaftarkannya. Sebaliknya bila telah mendaftarkan tanah, maka pemegang hak harus benar-benar menjaga objek yang menjadi haknya.

Kegiatan Pengabdian masyarakat telah menambah wawasan mereka tentang pentingnya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dan akar permasalahan sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia yang bersumber dari sistem yang dianut Indonesia yakni publikasi negatif, sehingga masyarakat desa Tamansari Kabupaten Bogor lebih paham tindakan yang diperlukan dalam pencegahan terjadi sengketa pertanahan tersebut.

Daftar Pustaka

AP Parlindungan, dikutip oleh Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta: 2006.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Djambatan, Jakarta: 2008.

Desi Aprinai dan Arifin Bur. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol 5, hlm 221 – 239. Bandung.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea (2011). Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakal. Jurnal Negara Hukum, Vol 2, Nomor 2, hlm. 289.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan perubahannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.