

## PENYULUHAN HUKUM PERSOALAN PERTANAHAN PADA WARGA RT 02 RW 03 KELURAHAN BEJI TIMUR, KECAMATAN BEJI, KOTA DEPOK

Sulastri<sup>1</sup>, Surahmad<sup>2</sup>, Andriyanto Adhi Nugroho<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta  
*email* : sulastri@upnvj.ac.id

### Abstrak

Problematika tanah kerap terjadi tengah-tengah masyarakat, dari sertifikat ganda hingga melanggar peraturan perundang-undang dalam memiliki objek pertanahan, hal ini wajar terjadi karena banyak masyarakat yang belum paham cara utuh terkait persolan tekhnis administrasi tentang tanah. Dalam konstitusi pengelolaan tanah diatur tegas dan jelas yakni Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, atas dasar tersebut Indonesia sebagai negara hukum tidak akan optimalapabila hukum itu sendiri tak tersampaikan kepada masyarakat. Secara spesifik pengaturan pertanahan di uraikan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Agraria, Pengaduan masyarakat dilakukan dengan metode sosialisasi atau penyuluhan kepada warga kota , tepatnya pada Warga RT 02 RW 03 Kelurahan Beji Timur, Kecamatan Beji, Kota Depok, hasil dari pengabdian yang dilakukan terdapat temuan bahwa, Warga yang menjadi peserta sosialisasi didominasi oleh warga yang belum memahami terkait regulasi pertanahan hingga peraturan administrasi yang dikelola pejabat yang berwenang pada kantor ATR/BPN Kota Depok. Oleh karena itu, pelayanan public di kota Depok harus lebih memiliki kegiatan yang menyentuh kepada masyarakat, agar tak terjadi kembali persolan yang ditimbulkan lebih lanjut.

**Kata kunci:** Penyuluhan, Administrasi, Pertanahan, Kota Depok

### Abstract

Land problems often occur in the midst of society, from multiple certificates to violating laws and regulations in owning land objects, this is natural because many people do not understand the full way related to administrative technical issues about land. In the constitution, land management is regulated firmly and clearly, namely Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, on this basis Indonesia as a state of law will not be optimal if the law itself is not conveyed to the community. Specifically, land arrangements are outlined in Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Affairs, community service is carried out using the method of socialization or counseling to Depok city residents, to be precise at RT 02 RW 03 Beji Timur Village, Beji District, Depok City, the results of the service carried out found that, residents who are socialization participants are dominated by residents who do not understand land regulations to administrative regulations managed by authorized officials at the Depok City ATR / BPN office. Therefore, public services in Depok city must have more activities that touch the community, so that further problems do not occur again.

**Keywords:** Dissemination, Administration, Land, Depok City

### PENDAHULUAN

Kaitan antara Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan Undang-Undang Pokok Pertanian yang selanjutnya disebut UUPA di bidang pertanahan mempunyai arti bahwa Negara adalah suatu lembaga kekuasaan yang mempunyai hak untuk menguasai tanah. Arti dari kata menguasai atau tanah milik negara adalah, pertama-tama, negara bertanggung jawab menyelenggarakan pengelolaan, peruntukan, penggunaan, penyediaan, dan pemeliharaan tanah, air, dan ruang angkasa, kedua, negara menentukan, mendefinisikan, dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan tanah, air dan ruang angkasa, dan ketiga, negara menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, air, dan ruang angkasa. Ketiga hal tersebut tertulis di dalam muatan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 2 Ayat (2) maka sudah menjadi keharusan bagi negara untuk menyelenggarakan peraturan yang berkaitan dengan pertanahan. Kepemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan adanya bukti kepemilikan yaitu sertifikat. Sertifikat hak atas tersebut adalah sebagai bukti kepastian hukum, sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundangundangan yang ada. Berkembang pesatnya pembangunan di Indonesia tidak bisa dilepaskan begitu saja dengan

hubungannya akan kepastian pendaftaran tanah. Demi tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut, yang selanjutnya diatur dengan Peraturan Pelaksananya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran tanah adalah suatu amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria Pada Pasal 19,

Amanat Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 28D Ayat (1), telah tegas membaas tentang hak atas tanah oleh negara dan kategori tanah negara. Berikut akan diuraikan perihal tanah negara yang memiliki beberapa ketentuan, yang Pertama perlu adanya pencabutan hak pasal 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 (namun harus dengan ganti kerugian). Kedua Karena pengadaan hak (Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993) dengan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atau ahli warisnya atau kepada nadzir bagi tanah wakaf. Ketiga, Tanah negara terjadi karena tanah diterlantarkan (Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998) diberikan ganti rugi kepada bekas pemegang hak sesuai dengan harga perolehan tanah. Ganti rugi dibebankan kepada penerima hak yang baru. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010. Setelah ditetapkan menjadi tanah negara tanah semula hapus, bekas pemegang hak wajib mengosongkan tanah dalam jangka waktu satu bulan. Keempat, Karena pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat (menjadi orang asing) dalam waktu 1 (satu) tahun harus melepaskan atau mengalihkan hak nya. Kalau belum langsung dikuasai negara kemudian dilelang. dan Kelima Karena tidak diperpanjang atau diperbahui lagi. (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai (Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996).

Permasalahan yang kerap terjadi, ha katas tanaha perorangan tidak dikuasai dengan sesuai peraturan perundang-undangan, tanaha yang acap kali digusur oleh tol karena pembangunan yang dlakukan oleh pemerinta masyarakat sering mengalami kerugian, sehingga kerap juga terbukti pemerintah pengadaan tanah terbukti melakukan tindak pidana korupsi, atas dasar tersebut permasalahan tanah tidak hanya pada warga namun juga pada pemerintah. Sejatinya reforma Agraria memiliki beberapa ketentuan yang jelas, yakni adanya hak domain warga yang diganti oleh pemerintah, kemudian apabila terdapat dualism hukum maka dipilih yang sesuai adat yang berlaku, kemudian semua ha katas tanah prinsipnya untuk kegiatan social dan terkait kepemilikan maka tercantum ketentuan pembatasan maksimum dan minimum, dan yang lebih penting perlu adanya pendaftaran tanah dan rencana penggunaan tanah.

Dewasa ini, faktanya ketentuan terkaita tanah praktiknya selalu kompromistis, artinya tidak mudah persoalan tana jika mengikuti ukum barat seperti erfpacht, eigendom, hinggaoptal, yang berlandung dibawah KUHP Perdata, misal saja tananya sudah milik negara namun kenyataannya warga masih memperjuangan dengan hukum barat, ersoalan ini juga kerap terjadi dikota depok, atas dasar tersebut, timpengabdian Fakultas ukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta melakukan sosialisai di RT 02 RW 03 Kelurahan Beji Timur, Kecamatan Beji, Kota Depok. Kegiatan ini dilakukan demi meminimalisir kurangnya pemahaman tentang peraturan peraturan terkait permasalahan pertanahan akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pemilik hak atas tanah. Dengan adanya pengabdian berupa penyuluhan hukum dengan sosialisasi terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diharapkan akan mampu memahami dan menyelesaikan persoalan yang menimpa ataupun yang menimpa keluarga dan orang-orang di sekitar mereka, serta memahami pentingnya suatu pendaftaran tanah untuk mempertegas kepemilikan suatu hak atas tanah. Sebagaimana yang ditulis oleh Sigit Santoso, Arditya Wicaksono dan Romi Nugroho dalam jurnal dengan judul "Multi Role Collaboration of Ministries And Institution In The Implementation of Agrarian Reform In Indonesia" "Agrarian reform is a expected to be a solution to the problem of inequality and land tenure (reformasi agrarian diharapkan menjadi solusi bagi masalah ketimpangan dan penguasaan lahan) (BHUMI, 2019). Persoalan tanah sangatlah kompleks dan masyarakat butuh kepastian akan aturan dalam kepemilikan hak atas tanah, yang dapat dibuktikan dengan adanya alat bukti kepemilikan yang disebut dengan sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu masyarakat juga perlu pemahaman tertib administrasi pertanahan.. (Arisaptra, 2017).

## METODE

Pengabdian ini dilaksanakan, pada hari Kamis tanggal 11 Februari 2023 bertempat di Gedung Pertemuan RT 001/RW 029 Kelurahan Beji Timur, Kecamatan Beji, Kota Depok.. Pada Pukul 09.00

WIB sampai dengan selesai sekitar sholat zuhur tiba, Metode pelaksanaan adalah dengan cara penyuluhan atau sosialisasi undang-undang agrarian, dengan pemandu acara yang diwakili oleh warga, semua dosen menjadi narasumber dan dilakukan tanya jawab perdolan hukum tentang tanah yang berada di wilayah pengabdian masyarakat, RT 02 RW 03 Kelurahan Beji Timur, Kecamatan Beji, Kota Depok.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sangatlah penting, sebagaimana amanat UUPA mengandung dua dimensi yaitu kepastian obyek hak atas tanah dan kepastian subyek hak atas tanah, yaitu kepastian letak bidang tanah yang berkoordinat geo-referensi dalam suatu peta pendaftaran tanah dan kepastian subyek diindikasikan dari nama pemegang hak atas tanah tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan, dimana salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan sebutan Sertifikat Tana

Persoalan tanah yang sangat kompleks dan membutuhkan pendampingan untuk memahami aturan yang berlaku baik dalam hal tanah pada hakikatnya, penguasaan hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah dan penguasaan dengan bukti sertifikat hak atas tanah adalah suatu hal yang sangat penting. Pemahaman masyarakat pada umumnya dan para warga dengan melaksanakan penyuluhan hukum terhadap permasalahan tanah pada warga RT 02 RW 03 Kelurahan Beji Timur, Kecamatan Beji, Kota Depok. Karena berdasarkan beberapa diskusi dengan bapak RT di lingkungan tersebut, bahwa baru saja terjadi suatu permasalahan tanah, dimana ada sebuah tanah yang kosong, yang mana mereka belum mengetahui status tanah tersebut, yang akan mereka pergunakan sebagai perkebunan bersama dalam rangka kegiatan warga di sekitar tersebut. Oleh karena itu, warga tersebut tidak jadi menjalankan kegiatan mereka disebabkan status tanah yang mereka tidak ketahui dan bagaimana cara agar tanah tersebut dapat mereka manfaatkan bagi kepentingan bersama. Pada khususnya adalah sangat penting untuk memudahkan dalam hal pengaturan kepemilikan hak atas tanah dan pengelolaan serta penguasaan tanah baik menjadi milik sendiri maupun milik Negara.

Sosialisasi dalam bentuk penyuluhan hukum sangat penting dilaksanakan karena pengaturan Reforma Agraria Nasional harus sampai ke telinga masyarakat dan pemahaman segala lapisan masyarakat sehingga bermanfaat bagi seluruh masyarakat sehingga tujuan dari pembangunan nasional dibidang pertanahan mampu terpenuhi secara merata dan berkeadilan. Adapun paparan materi yang disampaikan oleh narasumber bapak Andriyanto Adhi Nugroho SH., MH, adala terkait Pendaftaran Tana sesuai Undang-undang Agraria, Pendaftaran tanah, untuk melaksanakan Pasal 19 UUPA, merupakan salah satu upaya pemerintah untuk menjamin kepastian hukum. mengenai orang perseorangan atau badan hukum yang memegang hak (subyek hukum pertanahan); menjamin kepastian hukum mengenai letak, batas-batas dan luas permukaan tanah (subyek hukum pertanahan); dan menjamin kepastian hukum hak guna tanah Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. Sungguhpun pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan. Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pendaftaran tanah. pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional

Secara formal, kewenangan Pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kemudian ditunaskan secara kokoh dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 – 104) atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Selanjutnya merambat ke berbagai peraturan organik dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden dan Peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan, sebagai ketua pengabdian masyarakat FH UPN Veteran Jakarta, Sulastri SH., MH. memberikan pemeaman tentang peran kepemilikan hak atas tana yang perlu dikuasai oleh seseorang pemilik tanah Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat

2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang – undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA.

Sedangkan narasumber Surahmad SH. MH. memaparkan salah satu kasus yang kerap terjadi tentang problematikan pengadaan sertifikat tana yang terjadi di berbagai wilayah di Indonesia. Dan al ini sudah bukan menjadi rahasia umum Bahwa sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan yang diperoleh baik secara sah ataupun tidak sah yang sewaktu-waktu dapat menimbulkan suatu akibat hukum (sengketa) bagi subjek hak maupun objek hak. Hal ini sertifikat ganda adalah surat bukti kepemilikan ha katas tanah yang diterbitkan oleh lembaga hukum BPN yang terbit diatas satu objek hak yang bertindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan, yang dapat terjadi suatu akibat hukum. pendaftaran tanah terkadang memiliki output terjadinya tumpang tindih (overlapping) atau sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan penyebab timbulnya kasus pertanahan yang dikelompokkan menjadi sengketa, konflik, ataupun perkara pertanahan. Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun pada ayat (2) pasal tersebut menyebutkan apabila diatas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas namaorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanahitu tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan

## SIMPULAN

Pada prinsipnya pengabdian kepada masyarakat yang dilaksanakan sudah terlaksana sebagaimana yang diharapkan dan sesuai dengan jadwal, tujuan pengabdian. Pada saat melakukan kegiatan pengabdian dengan menggunakan metode penyuluhan dan ceramah mengenai “Pendaftaran Tanah Guna Menjamin Kepastian Hukum”, sebelum diadakan penyuluhan dan ceramah banyak warga kurang memahami pentingnya hal tersebut, setelah tim pengabdi dari Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta melakukan penyuluhan/ceramah dan menyampaikan, bahwa sertipikat sebagai tanda bukti hak itu sifatnya mutlak dalam hal kaitannya dengan kepemilikan hak atas tanah terutama dalam hal pewarisan untuk dibuat, sehingga selain menentukan subyek yang berhak juga menghindari permasalahan yang mungkin akan timbul akibat tidak sesuai peraturan perunang-unangan yang berlaku.

Kesulitan yang dihadapi adalah informasi sehingga masyarakat belum memahami akan pentingnya pendaftaran dalam kepemilikan hak atas tanah, selain itu juga akses informasi yang sulit dan jarang ada sosialisasi terhadap hal tersebut. Selain itu ada ketidak ingin tahuan dari warga dikarenakan sifat kekeluargaan yang sangat kental walaupun masalah yang ditimbulkan sudah memasuki ranah hukum dan penyelesaiannya memerlukan pranata hukum untuk menyelesaikannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- A P. Parlindungan. Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Bandung: Mandar Maju, 1990.  
Basuki, Sunario. Hukum Tanah Nasional Landasan Hukum Penguasaan Dan Penggunaan Tanah, (Diktat Mata Kuliah Hukum Agraria, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok), 2002.  
Bosu, Benny. Perkembangan Terbaru Sertifikat. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum, 1997.  
Blitanagy, Josef, Johannes. Hukum Agraria Nasional. Ende Flores: Nusa Indah, 1984.

- Effendie, Bachtiar. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Cet. I, Bandung: Alumni, 1993.
- Gautama, Sudargo. Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (1960) dan Peraturan Peraturan Pelaksananya (1996). Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997
- Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional. Jakarta: Djambatan
- Adi Sasono dan Ali Sofyan Husein. 1995. Ekonomi Politik Penguasaan Tanah. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Soerjono Soekanto. 1985. Pengantar Penelitian Hukum, cetakan ke-3, Jakarta: UI Press
- Supriadi. 2010. Hukum Agraria, Cetakan Keempat. Jakarta: Sinar Grafika Perundang-Undangan:
- Soni Harsono, Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya, Makalah, hlm. 6.
- BHUMI Mimbar Hukum Volume 29 Nomor 2, Juni 2017 Jurnal Agraria dan Pertanahan Volume 5 Nomor 3 (2019) Internet: <https://www.atrbpn.go.id/Publikasi/Standar-Prosedur> di akses pada tanggal 29 Agustus 2019 pukul 11.00 WIB.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang