

Penyuluhan Hukum Persoalan Pertanahan Pada Warga RT 001 RW 029 Kelurahan Mojosongo Kecamatan Jebres Kota Surakarta

Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia
(*Indonesian Journal of Legal Community
Engagement*) JPHI, 02(2) (2020) 126-140.

© Femmy Silaswaty Faried, Suparwi



This work is licensed under a Creative
Commons Attribution-ShareAlike 4.0
International License.

ISSN Print 2654-8305

ISSN Online 2654-8313

<https://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/JPHI/index>

Femmy Silaswaty Faried, Suparwi

Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta

Diterima: 4 November 2019;, Diterima: 28 Februari 2020;, Dipublikasi: 30 April 2020

Abstrak

Persoalan pertanahan tentu saja kerap terjadi terlebih bagi masyarakat umum yang sangat tidak paham dengan pengaturan Peraturan Perundang-Undangan. Persoalan mengenai tanah, jenis tanah, jenis hak atas tanah, peruntukan hak atas tanah, pendaftaran tanah serta dimana dan bagaimana cara penyelesaian sengketa adalah hal yang masih sangat kurang dipahami oleh masyarakat. Indonesia sebagai negara hukum yang dalam hal persoalan pertanahan yang kerap kali dijumpai sampai dengan tertib administrasi pertanahan telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sebagaimana amanat di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 pada Pasal 33 Ayat (3), menyatakan secara jelas bahwa bumi, air, ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah merupakan kekayaan nasional Bangsa Indonesia, yang selanjutnya diatur dan dipertegas di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai suatu unifikasi hukum pertanahan bagi bangsa Indonesia, selanjutnya dipertegas pengaturan terhadap bagaimana administrasi pertanahan sebagai bentuk tertib administrasi dalam rangka pemenuhan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan-peraturan terkait yang terintegritas dalam hal pelayanan terhadap pemenuhan kepemilikan hak atas tanah, baik di kantor ATR/BPN maupun pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Sengketa Tanah, Pendaftaran Tanah, Agraria

PENDAHULUAN

Pembangunan di segala bidang, menjadikan tuntutan di berbagai sektor kehidupan, sehingga menjadi semakin tinggi urgensinya. Kenyataan tersebut

Korespondensi Penulis

Fakultas Hukum Universitas Islam Batik
Surakarta

Jl. K.H. Agus Salim, No. 10

Surel

Femmysilaswaty@gmail.com

termasuk kebutuhan mendasar diantaranya adalah kebutuhan atas tanah. Tanah menurut gambaran Agraria adalah seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Boedi Harsono, 2003). Sedangkan lingkup tanah adalah permukaan bumi dan segala kekayaan yang terkandung di dalamnya. Menurut Boedi Harsono, tanah jika didefinisikan menurut Hukum Pertanahan, maka dibagi menjadi dua, pertama tanah yang langsung dikuasai oleh negara, dan kedua adalah tanah yang tidak dikuasai oleh negara yang dipunyai dengan suatu hak perorangan. Di dalam Konstitusi tertulis Indonesia, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, telah menegaskan tentang fungsi negara sebagai pelaksana amanat mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Amanat dari Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia ini sudah dapat diwujudkan salah satunya dengan terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hubungan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945 dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA dalam hal tanah, maka Negara adalah organisasi kekuasaan yang berhak menguasai tanah. Pemaknaan dari arti kata menguasai atau tanah dikuasai oleh negara adalah bahwa pertama, negara bertanggung jawab mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut, kedua, negara menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa serta ketiga, negara menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, 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.

Tanah jelas menjadi aspek utama dan penting dalam pembangunan, dimana seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Untuk 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, yaitu “Untuk menjamin kepastian hukum oleh

Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Kepemilikan sertifikat tanah menjadi landasan kepastian hukum bagi yang mempunyainya, seiring dengan konsideran Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia telah menjadi tujuan terciptanya Undang-Undang ini. Sejalan dengan amanat Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 28D Ayat (1), “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” yang bersinggungan dengan kegiatan prosedural pertanahan yaitu P.P.A.T (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan BPN (Badan Pertanahan Nasional), serta akademisi hukum yang akan membahas tentang urgensi pentingnya kepemilikan sertifikat tanah.

Persoalah tentang tanah sangatlah banyak, dapat diuraikan terlebih tentang bagaimana penguasaan hak atas tanah oleh negara dan kategori tanah negara. Berikut akan diuraikan perihal tanah negara adalah sebagai berikut:

- a. Karena adanya pencabutan hak pasal 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 (namun harus dengan ganti kerugian).
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Karena tidak diperpanjang atau diperbahruhi lagi. (Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai (Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996).

Yang jadi permasalahan tanah-tanah negara yang saat ini dalam penguasaan perorangan karena belum ada sesuatu hak atas tanah-tanah tersebut yang dimiliki oleh perorangan yang notabene sebenarnya hanya sebatas sebagai penggarap, yang saat ini diperlukan oleh pemerintah untuk dibuat jalan tol. Di berbagai daerah sudah ada beberapa panitia pengadaan tanah dalam sikon tanah-tanah sebagaimana tersebut diatas, panitia pengadaan tanah memberikan ganti rugi dengan diambilkan dari APBN/APBD, kemudian panitia pengadaan tanah tersebut dihukum karena terpenuhinya unsur tindak pidana korupsi. Maka beberapa bulan yang lalu diadakan seminar di Semarang untuk segera dapat di perolehnya payung hukum bagi panitia pengadaan tanah. Persoalan yang dijumpai tidak hanya soal penguasaan tanah oleh negara tetapi juga kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk domein hak atas tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya dalam Reforma Agraria dijelaskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Rumusan pokok sebagaimana yang diatur dalam UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Hak domein diganti dengan hak kekuasaan negara, dan hak ulayat diakui sebagai sub sistem hak kekuasaan negara
- b. Dualisme hukum ditiadakan dan diadakan kesatuan hukum dengan mengambil dengan baik dari hukum adat dan dari hukum barat
- c. Semua hak atas tanah berfungsi sosial, hak milik hanya untuk Warga Negara Indonesia, hak-hak lainnya adalah darifatif dari hak milik, ada pembatasan maksimum dan minimum pemilikan tanah oleh perorangan dan badan hukum dan tanah pertanian harus digarap sendiri oleh pemiliknya.
- d. Perlu adanya pendaftaran tanah dan perencanaan penggunaan tanah

Kenyataannya, banyak ketentuan yang bersifat kompromistis secara lengkap atau sebagian untuk sementara atau selamanya, sehingga meragukan kemurnian UUPA yang secara formal berdasarkan Hukum Adat. Akhirnya, ditetapkan Hukum Adat sebagai dasar UUPA. Dengan mengambil yang baik dari asas-asas hukum yang ada dan berlaku sebelumnya. Sampai sekarang tanah-tanah bekas hak barat (Erfpacht, Eigendom, Opstal), banyak menimbulkan masalah yang tidak

mudah menyelesaikannya. Bahkan banyak yang dispekulasikan dalam bentuk kuasa mutlak berdasarkan akta notaris, berlindung pada ketentuan KUHPerdara (BW). Tanahnya, sudah dikonversi menjadi tanah negara tetapi bangunannya masih bekas pemilik hak barat. Persoalan pertanahan, sangatlah kompleks, di sebabkan karena perolehan hak atas tanah, jenis-jenis hak atas tanah serta kategori tanah tersebut, yang saling berkaitan, maka diperlukan pemahaman bagaimana cara untuk mendapatkan solusi dari permasalahan tanah di Indonesia pada umumnya dan persoalan tanah bagi warga di RT 001 / RW 029 Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta. Kurangnya pemahaman tentang peraturan peraturan terkait permasalahan pertanahan akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pemilik hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah yang akan dijadikan sebagai suatu pembahasan dalam pengabdian ini adalah: “Permasalahan Yang Timbul, Dari Kepemilikan Hak Atas Tanah”

Tujuan penulisan ini adalah memberikan penyuluhan hukum terhadap peraturan perundangundangan yang terkait dengan masalah pertanahan

yang banyak terjadi dan dialami para warga di RT 001 / RW 029 Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta. 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. Sebagaimana yang ditulis oleh Muhammad Ilham Saputra, Muhammad Ashri, Kasman Abdullah, Dian Utami dan Mas Bakar dalam jurnal judul Akuntabilitas Administrasi Pertanahan Dalam Penerbitan Sertifikat. (Arisaptra, 2017).

LUARAN

Luaran dari kegiatan pengabdian ini adalah: membantu pemahaman para warga tentang hakikat tanah, tujuan serta manfaat dalam suatu proses pendaftaran tanah dan kepemilikan hak atas tanah.

METODE PELAKSANAAN

Pengabdian ini dilaksanakan, pada hari Kamis tanggal 22 Agustus 2019 bertempat di Gedung Pertemuan RT 001/RW 029 Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta. Pada Pukul 19.00 WIB sampai dengan selesai. Metode pelaksanaan adalah dengan cara pemaparan dari kami yang dibantu oleh moderator serta yang hadir Bapak RT/RW. Setelah pemaparan, kami memberikan kesempatan untuk sesi tanya jawab dan ada 6 (enam) pertanyaan yang timbul dengan penyampaian beberapa contoh kasus baik yang dialami sendiri maupun orang

lain. Alat yang kami gunakan adalah Laptop, LCD Proyektor, MIC dan Sound System yang dihadiri sebanyak 39 orang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Persoalah tanah yang sangat kompleks dan membutuhkan pendampingan untuk memahami aturan yang berlaku, baik dalam hal bagaimana tanah pada hakikatnya, bagaimana penguasaan hak atas tanah, bagaimana pendaftaran hak atas tanah dan dan bagaimana bentuk penguasaan dengan bukti sertifikat hak atas tanah adalah suatu hal yang penting. Pemahaman masyarakat pada umumnya dan para warga RT 001/RW 029 Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta pada khususnya adalah sangat penting untuk memudahkan dalam hal pengaturan kepemilikan tanah dan pengolahan serta penguasaan tanah baik yang menjadi milik mereka sendiri maupun tanah yang statusnya menjadi tanah negara. Pertanyaan yang sebagian besar timbul baik mengalami langsung maupun pengalaman orang lain dan juga rasa ingin tahu yang besar. Pengabdian dalam bentuk penyuluhan hukum terkait peraturan peraturan yang berlaku

didalam pertanahan di Republik Indonesia adalah dengan pelaksanaan Reformasi Agraria. Berkaitan dengan hal tersebut, sejarah pengaturan tentang agraria adalah pengaturan pertanahan sebelum adanya penyatuan hukum melalui Undang-Undang Pokok Agraria, terjadi dualisme hukum:

1. Hukum Barat: untuk tanah-tanah hak barat yang dimiliki orang yang tunduk pada BW yang didaftar berdasarkan *ordonantie* sudah mempunyai kepastian hukum, sudah ada pengukuran dan pemetaan dan tata usaha (penulisan)
2. Hukum Adat: hak adat adalah tanah-tanah yang dimiliki oleh orang yang tunduk pada hukum adat (pribumi)

Agraria dari bahasa latin “*agrarius*” yaitu apa-apa yang berhubungan dengan masalah tanah. Ilmu Hukum Agraria adalah sebagian dari Ilmu Agraria. Hukum Agraria adalah mengatur perhubungan antara manusia dengan tanah=Asas-asas dari hukum agrarian. Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesarbesar kemakmuran rakyat.” “dikuasai” bukan berarti “kepunyaan/milik” Negara. Negara tidak mempunyai hak privat atas

tanah tetapi mempunyai “hak publik”, yaitu kewenangan regulasi, “mengatur” tujuannya adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat = berbeda dengan asas “domein verklaring” (pernyataan domein), Pasal 1 Agrarisch besluit (1870), “bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan ada hak eigendom atasnya oleh pihak lain, adalah domein (eigendom) dari Negara. Jadi dengan demikian pada zaman Pemerintah Hindia Belanda dimasa lalu, pemerintah berwenang menurut hukum privat sebagai yang mempunyai/memiliki tanah. Jadi dimasa lalu sebelum keluarnya UUPA berlaku 2 (dua) macam hukum (dualisme hukum) yaitu:

1. Hukum yang tertulis (Hukum Undang-Undang), hukum yang tercantum dalam peraturan perundangundangan yang tersebar di BW (*Burgerlijk Wetboek*) Pasal 51. IS (*Indische Staatsregeling*), *Agrarische Wet* 1870; *Agrarisch Besluit* 1870, Peraturan Balik Nama (*overschrijvings ordonnantie* 1834); *Indische Staatsregeling* Pasal 133 tersebut Nomor 1 ini disebut pula dengan istilah “Hukum Barat” atau “Hukum Eropa”.

2. Hukum yang tidak tertulis ialah hukum agraria yang terdapat dalam hukum adat, sekarang diantara hukum-hukum adat ada yang telah dituliskan.

Pemerintah bermaksud untuk menempatkan hak-hak tanah menurut hukum adat. Adat berasal dari bahasa arab “adah” ialah “kebiasaan”.

Hukum adat=hukum kebiasaan yaitu meliputi semua kaidah-kaidah hukum yang timbul karena didalam persekutuan, dalam hal ihwal yang sama pada umumnya selalu bertingkah laku menurut aturan (cara) yang sama. Prof. Soepomo, hukum adat adalah “hukum yang tidak tertulis didalam peraturan legislatif tidak hanya terdiri atas anasir-anasir asli yaitu ansir-anasir yang terdapat didalam kebudayaan indonesia dahulu kala, melainkan juga atas anasir-anasir “asing” yang lama kelamaan diterima sebagai hukum adat.” Menurut hukum adat, hak atas tanah dibagi 3 (tiga):

1. Hak ulayat (hak membuka tanah; mengumpulkan hasil hutan).
2. Hak perseorangan (hak milik; hak memungut hasil tanah).
3. Hak/perbuatan-perbuatan hukum pemindahan hak (menjual, menukar,

membeli) perjanjian (tanam bagi, sewa, tanggungan).

Yang harus dipecahkan dalam merancah hukum agraria (pada waktu sebelum keluarnya UUPA) adalah penghapusan dualisme hukum tanah, yaitu tanah-tanah yang dikuasai oleh hukum adat dan tanah-tanah yang dikuasai hukum barat. Untuk itu pemerintah pada waktu itu mengusahakan adanya kesatuan hukum (unifikasi hukum). Keputusan Presiden Nomor 1 tahun 1956 dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria baru, dengan tugas:

1. Mempersiapkan rencana UUPA yang nasional.
2. Merencanakan perubahan, pencabutan dan pembaharuan segala peraturan tentang tanah yang sampai dengan saat itu masih berlaku.
3. Memberikan pertimbangan kepada Pemerintah (Menteri Agraria) atas setiap persoalan agraria, baik atas inisiatif sendiri maupun atas permintaan menteri agraria.

Hak ulayat adalah “hak persekutuan hukum untuk menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar didalam lingkungan wilayahnya guna persekutuan hukum itu sendiri dan

anggotaanggotanya.” Hak atas tanah bagi penduduk asli pada umumnya dimasa lalu berlaku hak-hak menurut hukum adat, yang diperlakukan tidak sekuat hak-hak barat dimana hak-hak barat dapat dijamin, sedangkan hak-hak menurut hukum adat tidak dapat dijamin, sehingga tanah menurut hukum adat tidak dapat dijamin, sehingga tanah menurut hukum adat tidak membawa hasil yang sepatutnya pada pertanian rakyat, yang tinggal tetap terbelakang dan lemah perekonomiannya.

Perkembangan hak perorangan dari hak ulayat. Hak Milik perorangan karena membuka tanah yang masih hutan belukar, dibuat tanda batas-batasnya. Tanah yang demikian bisa dimiliki, dapat diwariskan, digadaikan hak atasnya, dipindahkan (serah lepas). Hak memungut hasil, timbul karena hal pembukaan hutan dalam hak menggarap sebidang tanah secara tidak tetap dan sementara (pada umumnya satu musim, setelah dasar pertimbangan tidak menghasilkan lagi). Hak wewenang pilih mencegah orang lain untuk memiliki suatu bidang tanah setelah membuka tanah dengan persetujuan para pamong persekutuan, dengan tanda larangan (memasang tanda batas tanah

dengan potongan cabang kayu atau menggali (menyusuk) selokan sebagai pembatas). Hak milik atas tanah, yang empunya dapat berlaku sekehendak hatinya dengan tanah itu (sebagai dipertuan), asal ia memperhatikan beberapa pembatasan:

1. Harus menghormati hak ulayat, sepanjang masih ada.
2. Menghormati hak-hak pemilik tanah sekitarnya.
3. Menghormati aturan adat, misalnya membiarkan tanahnya dipakai menggembala selama tidak dikerjakan, ditanam atau tidak dipagar.

Hak milik umumnya dipegang oleh orang perseorangan (individu) tetapi persekutuan hukum dapat pula mempunyainya. (untuk pasar, sekolah, lapangan). Pemandahan tanah hak milik menurut hukum adat:

1. Jual lepas (Jawa: *adol plas*, turun temurun).
2. Jual gadai (Jawa: *adol sende*), Sunda: jual akad atau jual gade, minangkabau: menggadai.
3. Jual tahunan (Jawa: *adol oyodan*).
4. Menukarkan tanah dengan tanah.

Hak-hak tanah menurut Hukum Barat. Eigendom: hak terhadap suatu benda untuk mengenyam kenikmatan

secara bebas, menguasai dan mempergunakannya secara tidak terbatas (*beschikking*), asal tidak dipergunakan yang bertentangan dengan Undang-Undang, peraturan umum, tidak mengganggu hak-hak orang lain, tetapi hak itu dapat dicabut (*onteigening*) untuk kepentingan umum dengan syarat dibayar ganti ruginya yang layak berdasarkan ketentuan-ketentuan yang sah (Pasal 570 BW). Hak eigendom adalah hak kebendaan (*zaklijk-recht*) adalah hak terhadap suatu benda. Contoh hak kebendaan: hak eigendom; opstal; erfacht; pand; hypotheek dan crediet verband.

Berbeda dengan hak perseorangan (*persoonlijk recht*), menyewa, menukarkan, jual beli, pinjam meminjam.

Hak eigendom memberikan 2 kekuasaan yaitu:

1. Genot (mengenyam kenikmatan): memungut hasil, memakai.
2. *Beschikking*: (menguasai dan mempergunakan, menjual, menukarkan, memberikan).

Lembaga "*Rechtsverwerking*" dalam hukum adat:

1. Putusan MA 10-01-2956 Nomor 210/K/Sip/1055 Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena

- Penggugat dengan mendiamkan sampai dengan 25 tahun, harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*).
2. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya 27-05-1958 Nomor 132/1953/Pdt. Pelepasan hak (*Rechtverwerking*) Penggugat dianggap melepaskan haknya atas 2 bidang tanah sawah, karena selama 20 tahun membiarkan sawah sengketa digarap orang lain tetapi putusan tersebut dibatalkan.
 3. Putusan MA 21-II-1958 Nomor 361/K/Sip Penggunaan lembaga "Pelepasan hak tanpa kemauan/kehendak dari Penggugat dari Penggugat melanggar tata tertib hukum acara, maka putusnya yang berdasar atas pelepasan hak harus dibatalkan.
 4. Putusan MA 24-05-1958 Nomor 329/K/Sip/1957 pembiaran tanah lebih dari 5 tahun dianggap telah dilepaskan dan kepala kampung boleh memberikan kepada orang lain.
 5. Putusan MA 07-03-1959 Nomor 70/K/Sip/1955 tangkisan atas dasar kedaluwarsa dalam perkara perdata tentang tanah ditolak dengan alasan Penggugat telah berulang kali minta dari Tergugat untuk menyerahkan tanah kepada Penggugat.
- Persoalan tanah yang selanjutnya menjadi materi dalam pengabdian ini sebagaimana yang disampaikan melalui diskusi sebelum pelaksanaan pengabdian dari bapak ketua RW 029 yang menjelaskan, adanya tanah yang tidak ada kepemilikannya namun tidak berani untuk memanfaatkannya dan juga persoalan persoalan pertanahan dari warganya. Selanjutnya kami memutuskan untuk melaksanakan penyuluhan hukum dalam bentuk sosialisai peraturan peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah pertanahan. Kami menjelaskan:
- a. Tentang jenis tanah dalam hal kepemilikannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yakni tanah negara (dikuasai oleh negara), tanah adat (tanah yang diakui dikuasai oleh masyarakat adat dan tanah milik perorangan ataupun badan hukum.
 - b. Tentang perbedaan antara tanah yang terdaftar dan yang belum daftar.
 - c. Tentang pemahaman penguasaan hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Pengelolaan)
 - d. Tentang pentingnya pendaftaran tanah serta tujuan dari pendaftaran tanah.

- e. Tentang pemahaman mengenai sertifikat.
- f. Pemahaman tentang bagaimana terjadinya suatu peralihan hak atas tanah.

Dengan adanya penyuluhan hukum dalam hal sosialisai terhadap peraturan perundangundangan di bidang pertanahan maka beberapa persoalan terjawab dengan paparan dari kami, untuk menjawab nya, adalah sebagai berikut:

1. Menjelaskan bahwa tanah negara sebagaimana yang dijelaskan dalam UndangUndang Pokok Agraria, menjelaskan bahwa tanah Tenah Negara adalah tanah yang dikuasai oleh negara artinya Negara sebagai organisasi kekuasaan rekyat, bertindak selaku badan penguasa untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan dan negara juga yang menentuka hakhak atas tanah.
2. Menjelaskan adanya tanah ulayat, meskipun kenyataannya tanah ulayat yang diakui jika ditelaah dari segi peraturan perundang-undangan, adalah tidak diakui sepenuhnya, karena beberapa aturan yakni:

Pasal 18B UUD 1945 mengakui Hak Ulayat dengan syarat:

1. Sepanjang masih hidup
2. Sesuai perkembangan masyarakat
3. Sesuai prinsip NKRI
4. Diatur dalam Undang-Undang

Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat:

1. Pengakuan hak ulayat juga tidak mudah
2. Hanya sedikit daerah yang melaksanakan
3. Kementerian Kehutanan punya kriteria tersendiri mengenai Masyarakat Hukum Adat sebagai subyek Hak Ulayat di Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2004 Pasal 9 Ayat (2) punya kriteria yang berbeda.
4. Undang-Undang tentang Sumber Daya Air Pasal 6 Ayat (3) UndangUndang Nomor 7 Tahun 2004 demikian juga Undang-Undang tentang Perlindungan dan Pengelolaan lingkungan hidup Pasal 1 Angka 31 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 juga berbeda lagi.
5. Tentang jenis jenis hak atas tanah sesuai dengan UUPA adalah Hak Milik, Hak Pengelolaan, Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pengelolaan

Perihal Beda antara Tanah yang terdaftar dan yang belum terdaftar:

1. Sebenarnya ada kemungkinan sudah terdaftar tetapi baru sebatas di Buku Tanah di Kantor Kepala Desa/Lurah.
2. Namun ada yang memang sama sekali belum terdaftar meskipun baru sebatas di kantor Kepala Desa/Kelurahan.
3. Jadi yang dimaksud belum terdaftar adalah belum terdaftar di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
4. Kades/Lurah tidak secara aktif (dimasa lalu) untuk mencatatkan peralihan haknya yang barusebatas ugeran di kantor Kepala Desa.
5. Tanah-tanah yang dalam sengketa, meskipun sudah “*inkracht van gewijsde*”, tetapi tidak dicatatkan/dilaporkan ke Kantor Pertanahan.

Yang sudah terdaftar yaitu tanah-tanah yang sudah didaftar/dicatat di kantor pertanahan setempat, catatan tersebut dapat berupa:

1. Hak-hak lama; hak-hak baru, pemberian hak kepada lembaga/instansi dari perjanjian yang berwenang: berupa hak pengelolaan.

2. Tanah-tanah wakaf, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai diatas Hak Milik.

3. Peralihan hak dan pembebanan hak
4. Permohonan penyertifikatan tanah (konversi)
5. Berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang terus menerus, dilakukan oleh pemerintah secara teratur berkesinambungan berupa: pengumpulan, pengalihan, penyajian, pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar.

Tujuan dari pendaftaran tanah:

1. Memberikan kepastian hukum yang kemudian bermuara perlindungan hukum.
2. Menyediakan informasi kepada pemerintah dan masyarakat yang membutuhkan
3. Dalam rangka tertib administrasi pertanahan.

Kegiatan dari pendaftaran tanah:

- a. Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak atas tanah dengan adanya peralihan hak dan pembebanan hak

- c. Pemberian surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat
- d. Dimungkinkan pembebasan biaya bagi rakyat yang tidak mampu.

Menjelaskan tentang sertifikat Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahitkan menjadi satu dan diberi sampul. Data yuridis: adanya peralihan hak dan pembebanan hak (alas hak penguasaan hak atas tanah). Data fisik: panjang, lebar, luas, terletak di Dukuh, Desa, Kecamatan, Kabupaten mana.

Dasar penguasaan tanah dengan itikad baik adalah dengan membeli, menyewa, menerima hibah, menerima warisan, menukarkan (hasil tukar-menukar), hasil dari inbreng; hasil membeli melalui lelang. Dasar penguasaan dengan itikad buruk: merampas; mengintimidasi; menjarah; menipu; memalsu tanda tangan; memalsu sertifikat; memperoleh sertifikat dengan meninggalkan salah satu ahli waris atau beberapa ahli waris dengan jalan:

- a. Dianggap telah meninggal
- b. Dianggap tidak pernah ada
- c. Ditinggalkan karena pergi tanpa diketahui tempat tinggalnya dsb.

KESIMPULAN

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/RW Nomor 001/029 Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah. Karena berdasarkan beberapa diskusi dengan ibu 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.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adi Sasono dan Ali Sofyan Husein. 1995. *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I *Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan
- 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:

- 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

Jurnal:

- Jurnal Mimbar Hukum Volume 29 Nomor 2, Juni 2017
- Jurnal Agraria dan Pertanahan Volume 5 Nomor 3 (2019) BHUMI

Internet:

- <https://www.atrbpn.go.id/Publika>
si/Standar-Prosedur di akses pada tanggal 29 Agustus 2019 pukul 11.00 WIB.