

Pemahaman Kepastian Hukum Hak Atas Tanah pada Aparatur dan Masyarakat Desa Benjor- Kabupaten Malang

Yandri Radhi Anadi¹, Faisol², Rizki³

^{1,3}Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Malang, Indonesias

Email: yandriradhianadi@unisma.ac.id¹, faisol@unisma.ac.id²,

rizkiakbr12345@gmail.com³

*Corresponding author: Rizki³

Info Artikel

Article History:

Received: January 13, 2024

Revision: March 12, 2024

Accepted: May 10, 2024

Published: May 12, 2024

Kata Kunci:

Tanah, Kepastian Hukum,
Pemerintah Desa.

Keywords:

Land, Legal Certainty, Village
Government

Abstrak

Keberadaan kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu secara pasti. pada wilayah Desa Benjor masih terdapat kekurangan pemahaman terhadap sejauh mana kepastian hukum hak atas tanah yang harus diterapkan, baik dilingkup aparaturnya desa itu sendiri maupun untuk masyarakat. Maka dengan itu diperlukan ekskalasi pemahaman terhadap kepastian hukum hak atas tanah agar terciptanya tata kelola pemerintahan yang baik dan perwujudan cita-cita untuk keadilan bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Permasalahan dalam penelitian ini diantaranya intensitas pengetahuan aparaturnya desa dan masyarakat desa terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Desa Benjor serta hambatan aparaturnya desa dan masyarakat Desa Benjor untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Jenis Penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosilogis.

Abstract

Understanding of Legal Certainty of Land Rights in the Apparatus and Communities of Benjor Village, Malang Regency.



The existence of legal certainty is a form of protection for justice seekers against arbitrary actions, which means that someone will and can get something that is expected under certain circumstances with certainty. in the Benjor Village area there is still a lack of understanding of the extent to which legal certainty of land rights must be applied, both within the village apparatus itself and for the community. So with that it is necessary to escalate understanding of legal certainty of land rights so that good governance is created and the realization of the ideals of justice for the community through land registration which has been determined by laws and regulations. The problems in this study include the intensity of knowledge of village officials and village communities regarding legal certainty of land rights in Benjor Village and obstacles to village apparatus and the people of Benjor Village in obtaining legal certainty regarding land rights. The type of research used is empirical juridical research, using a sociological juridical approach.



Copyright ©2024 by Author(s);

This work is an open access article under the [CC-BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.

PENDAHULUAN

Desa, yang memiliki hak asal usul dan hak tradisional untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat, berperan dalam mewujudkan cita-cita kemerdekaan berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Yani, 2018), harus dilindungi dan diberdayakan untuk menjadi kuat, maju, mandiri, dan demokratis sehingga dapat menciptakan landasan yang kukuh untuk melaksanakan pemerintahan dan pembangunan menuju masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera (Ardinata, 2020). Hal ini disebabkan karena desa dengan karakteristik "komunitas yang berdiri sendiri" memiliki tingkat autonomi yang memungkinkan Negara sebagai organisasi hanya dapat mencapai tingkat kecamatan. Penyelenggaraan pemerintahan dapat berjalan dengan baik jika dilakukan secara konsisten dan sesuai dengan peraturan tertulis dan tidak tertulis. Menurut Pasal 24 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, penyelenggaraan pemerintahan desa didasarkan pada prinsip-prinsip berikut: kepastian hukum, keterbukaan, proporsionalitas,

profesionalitas, akuntabilitas, efektivitas dan efisiensi, kearifan lokal, keberagaman, dan partisipasi. Kewenangan, tugas, dan hak-hak desa diatur oleh UU Desa, yang merupakan bagian integral dari penyelenggaraan pemerintahan (Aju Putrijanjti dan Ayunda Novia Jasnasari, 2021).

Pemberlakuan kepastian hukum khususnya kepada aparatur desa dengan mengacu pada landasan yuridis yang sudah disebutkan demikian di atas, maka konsekuensi yuridisnya harus berimbang pada ketentuan sejauh mana aparatur desa menciptakan kepastian hukum dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sedangkan di sisi lain masyarakat sebagai personal yang kadang kala masih awam pengetahuan dalam bidang hukum untuk menunjang kepastian hukum terhadap hak-haknya dari adanya dampak perbuatan kesewenangan pemerintah/badan hukum ataupun perseorangan harus dapat memahami sejauh mana keitdkpastian hukum sesuai haknya(Elizabeth et al., 2020).

Tatkala ketidakpastian hukum yang sering terjadi pada masyarakat desa yakni mengenai permasalahan pertanahan(Ayu, 2019). Tanah merupakan suatu bidang yang sangat bermanfaat bagi setiap orang/badan hukum untuk dikelola dengan digunakan sesuai kebutuhan dalam mendapatkan keuntungan(Anggraeny et al., 2020a). Dewasa ini hak atas tanah diwilayah masyarakat desa masih belum mencerminkan kepastian hukum yang berlanjut. Karena pada dasarnya masyarakat desa sering berbenturan dengan aparatur desa dalam konflik pertanah, yang dimana konflik terjadi dikarenakan minimkan sumber daya manusia yang ada dalam tatanan aparatur desa untuk mengatasi akibat adanya konflik. Baik dalam hal administrasi mapun dari sisi peraturan desa untuk mencatatkan secara yuridis ketentuan yang ada dalam wilayah kekuasaannya.

Penguasaan atas tanah sendiri dapat diartikan menjadi dua bagian, yaitu dapat diartikan penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik, juga beraspek privat dan beraspek publik(Anggraeny et al., 2020b). Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk mrnguasai secara fisik tanah yang dihaki (Urip Santoso, 2012). Selain daripada itu hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia

maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik (Boedi Harsono, 2013).

Dapat diketahui hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yakni menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Urip Santoso, 2010).

Hak atas tanah yang dimiliki masyarakat harus tercatat dan terekam dalam kantor pemerintahan desa melalui buku kerawang desa dan diumumkan kepada rakyat (Lubis et al., 2019). Melalui ketentuan yang demikian maka aparat desa dan masyarakat akan menjamin kepastian hukum terhadap haknya. Esensi dan semangat penting yang dibangun di dalam kepastian hukum (*legal certainty*) terhadap hak atas tanah sesungguhnya menghendaki dihormatinya hak-hak tanah yang diperoleh warga berdasarkan suatu ketetapan berbentuk sertifikat yang sebelumnya di daftarkan terlebih dahulu. Maka dari itu akan tercipta suatu kepastian hukum dari kebijakan yang dikeluarkan pemerintah sebelumnya yakni sertifikat tanah dalam mejamin legalisasi hak atas tanah yang dimiliki.

Rentensi kurangnya kepastian hukum hak atas tanah pada aparat desa dan masyarakat desa perlu diberikan pemahaman agar tidak berada pada posisi yang dirugikan, yang dimana demikian harus dilakukan oleh pemerintah atau lembaga universitas yang sesuai dibidangnya untuk mensosialisasikan begitu pentingnya legalisasi terhadap hak atas tanah yang dimiliki yang berbentuk sertifikat tanah. Ukuran adanya kepastian hukum demikian dapat dilihat dari kebijakan aparat desa itu sendiri mulai dari kebijakan memberikan pengetahuan kepada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya terlebih dahulu agar mendapatkan hak sesuai yang tercantum dalam peraturan perundang-undang sehingga menghindarkan konflik pertanahan dalam waktu yang akan datang.

Khususnya pada wilayah Desa Benjor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, masih terdapat kekurangan pemahaman terhadap sejauh mana kepastian hukum hak atas tanah yang harus diterapkan, baik dilingkup aparatur desa itu sendiri maupun untuk masyarakat. Maka dengan itu diperlukan eskalasi pemahaman terhadap kepastian hukum hak atas tanah agar terciptanya tata kelola pemerintahan yang baik dan perwujudan cita-cita untuk keadilan bagi masyarakat melalui pendaftaran tanag yang sudah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

METODE PELAKSANAAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, yang berarti penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Soekanto, 2014). Alasan menggunakan penelitian yuridis empiris untuk memberikan suatu gambaran atas segala sesuatu yang nyata yang berhubungan dengan pemahaman terhadap kepastian hukum hak atas tanah pada aparatur desa dan masyarakat Desa Benjor. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah, pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis dipakai untuk menganalisis dan memberikan jawaban tentang masalah hukum sesuai dengan target dan tujuan (sonata, 2014). Pendekatan yuridis sosiologis dilakukan berdasarkan suatu permasalahan hukum yang ada di Desa Benjor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Intensitas Pengetahuan Aparatur Desa Dan Masyarakat Desa Terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Desa Benjor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang

Berdasarkan Pasal 4 UUPA, istilah "tanah" mengacu pada permukaan bumi. Permukaan bumi didefinisikan sebagai bagian dari tanah yang dapat dihancurkan oleh setiap individu atau badan hukum. Oleh karena itu, hak atas permukaan bumi, atau hak atas tanah, termasuk bangunan atau benda-benda yang terletak di atasnya, merupakan persoalan hukum. Persoalan hukum yang



dimaksud adalah persoalan tentang bagaimana prinsip-prinsip yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terletak di atasnya dianut. Oleh karena itu, dalam arti yuridis, tanah adalah permukaan tanah yang berbatas dan berukuran panjang dan lebar, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi tersebut, menurut Pasal 4 ayat (1). Namun, secara yuridis, ruang berbatas dan memiliki tiga dimensi: panjang, lebar, dan tinggi, yang dibahas dalam Hukum Penataan Ruang. Namun, secara yuridis, ruang berbatas dan memiliki tiga dimensi: panjang, lebar, dan tinggi, yang dibahas dalam Hukum Penataan Ruang.

Bidang tanah terdiri dari permukaan fisik Bumi serta komponen yang dibuat oleh manusia di atasnya. Meskipun demikian, fokusnya bukan pada tanahnya sendiri, tetapi pada aspek kepemilikan, penguasaan, dan perkembangan tanah. Fokusnya adalah hak-hak dan tanggung jawab yang terkait dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai cara. Menurut UUPA, seseorang memiliki tanah atau diberi hak atas tanah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah memberi pemegangnya wewenang untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang mereka miliki. Pemegang hak atas tanah, serta tanah, air, dan ruang di atasnya, diizinkan untuk mempergunakan tanah tersebut untuk kepentingan langsung yang terkait dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batasnya menurut Pasal 4 Ayat 2 UUPA.

Beberapa hak atas tanah yang penting diatur dalam undang-undang pokok agraria, termasuk Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP). Mendaftarkan hak atas tanah tersebut di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan memberikan kepastian hukum yang kuat. Selain itu, untuk menjamin hak-hak tersebut memiliki akta otentik. Karena pertumbuhan ekonomi yang pesat dan banyaknya tanah yang terlibat dalam kegiatan ekonomi, seperti jual-beli, sewa-menyewa, dan lainnya, dianggap penting untuk memberikan kepastian dan kepastian hak agraria (Sudargo Gautama, 1990). Oleh karena itu, pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah untuk melakukan registrasi tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), beberapa kewajiban mendaftarkan diperlukan untuk melegalisasikan hak atas tanah. Kewajiban tersebut adalah sebagai berikut: a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan

tanah; b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut; dan c. Pemberian surat-surat tanah yang berlaku sebagai bukti yang kuat.

Oleh karena itu, pendaftaran ini akan menghasilkan dokumen, peta, dan informasi tentang subjek yang bersangkutan (untuk mengetahui siapa yang berhak atas tanah tersebut), status hak tersebut, dan beban apa pun yang ada di atas tanah tersebut. Pada akhirnya, proses tersebut akan menghasilkan sertifikat sebagai bukti yang kuat. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus oleh pemerintah yang mencakup pengumpulan data atau informasi tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan, dan penyediaan tanah untuk kepentingan rakyat. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti kepemilikan tanah (Sudiro & Putra, 2021).

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menetapkan tujuan pendaftaran sebagai berikut: 1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak dalam sistem rumah susun dari hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. 2. Untuk menyesuaikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. 3. Tercipta tertib administratif dalam pendaftaran tanah.

Melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap haknya diantaranya pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara yaitu secara sistematis dan secara sporadic. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak dan mencakup semua tanah yang belum terdaftar di dalam atau di luar wilayah suatu desa atau kelurahan (Handayani, 2019; Adityo & Busro, 2022). Ini dilakukan sesuai dengan rencana jangka panjang dan tahunan dan dilakukan di wilayah yang ditetapkan oleh peraturan menteri negara atau kepala. Pendaftaran tanah sporadis terjadi ketika suatu desa belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis. Ini adalah jenis pendaftaran tanah yang pertama kali dilakukan untuk satu atau beberapa tanah di seluruh atau bagian dari wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut atau kuasanya (Ayu & Heriawanto, 2019). Pendaftaran tanah dilakukan karena penting secara ekonomi atau karena penggunaan tanah untuk menunjukkan pemanfaatannya. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kejelasan dan kejelasan sehingga tidak ada orang yang tidak memanfaatkannya.

Dengan demikian, untuk memiliki kepastian hukum yang kuat, pendaftaran terlebih dahulu diperlukan untuk mengidentifikasi hak atas tanah, seperti yang diatur dalam Pasal 20 Ayat 1 dan 3 UUPA. Mengingat apa yang telah dijelaskan dalam Undang-undang Dasar, pendaftaran hak atas tanah harus menjelaskan berbagai macam letak kepastian hukum yang berupa subjek dan obyek hak atas tanah.

1. Subyek Hak Milik Atas Tanah.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan menjelaskan bahwa subjek hukum hak milik adalah: a. Wilayah Negara Indonesia; b. Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, seperti bank pemerintah dan badan keagamaan dan sosial yang ditunjuk oleh pejabat pemerintah; dan c. Organisasi swasta

2. Luas tanah dan batas tanah

Luas tanah hak milik didasarkan pada siapa yang memiliki tanah tersebut, apakah itu dari hibah, jual beli, atau warisan. Hak atas tanah milik tersebut memiliki kepastian hukum setelah tim hak pendaftaran tanah mengukur luas tanah. Begitu juga dengan batas haknya setelah tim mendaftar, jelas bahwa hak tersebut akan dibatasi. Dalam PP Nomor 10 tahun 1996, Panitia Pendaftaran Tanah menjelaskan prosedur yang digunakan untuk menentukan batasan hak milik. Penggunaan kontrakdiktur (*Contradictore Deeknifatrie*) adalah penetapan batas dengan persetujuan pemegang hak yang berbatasan, sehingga batas yang diukur dan dipetakan adalah batas yang sebenarnya. Dalam jangka waktu tiga bulan, hasil upaya penetapan batas ditulis dalam daftar isian khusus untuk keperluan tersebut dan ditanda tangani oleh panitia dan pihak yang

bertanggung jawab. Selain itu, untuk menentukan batas bidang, panitia juga memerlukan persetujuan pemegang hak dan mempertimbangkan bukti tertulis yang dapat diperoleh dari sumber lain dan pihak berwenang.

3. Jangka Waktu Hak Milik Atas Tanah.

Karena hak milik memiliki kekuatan kepemilikan yang kuat, batas waktu hak milik tersebut tidak ditentukan. Namun, hak milik tersebut dapat dihapus karena:

- a. Karena pencabutan hak
- b. Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya.
- c. Karena di telantarkan
- d. Beralih kepada orang asing
- e. Tanahnya musnah.



Gambar 1. Penyuluhan Hukum, 9 Maret 2023

Kepastian hukum terhadap hak atas tanah merupakan kepastian mutlak yang diakui oleh negara dengan melaksanakan pendaftaran tanah dengan mendapatkan sertifikat sebagai bentuk kepemilikan yang sah dia akui oleh negara. Untuk mempermudah upaya percepatan dari program untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, maka diperlukan pengetahuan yang mendalam untuk aparatur desa terkait dengan kepastian

hukum hak atas tanah milik masyarakat desa. Salah satu wilayah desa yang masih belum memiliki pengetahuan yang mendalam terhadap kepastian hukum hak atas tanah adalah masyarakat Desa Banjor. Pemerintah Desa Banjor sebagai aparaturnya yang menaungi masyarakat desa harus memahami tahap-tahap dalam prosedur untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat desa. Hal demikian menjadi permasalahan yang harus diatasi dengan mana dilaksanakan pengabdian yang dilakukan oleh para penulis.



Gambar 2. Sesi Diskusi kepada Peserta Penyuluhan

Kepastian hukum terhadap hak atas tanah di Desa Banjor merupakan suatu aspek krusial dalam rangka mengamankan dan memperlancar aktivitas pemilikan tanah di wilayah tersebut. Desa Banjor, sebagai suatu entitas pedesaan, seringkali dihadapkan pada tantangan terkait kepemilikan tanah yang belum terdaftar secara resmi. Oleh karena itu, upaya untuk meningkatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah di Desa Banjor menjadi sangat penting. Pendaftaran dan pencatatan tanah yang sesuai dengan peraturan hukum dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah, menghindarkan mereka dari potensi sengketa kepemilikan yang dapat merugikan.

Selain itu, kepastian hukum juga memberikan dasar yang kuat untuk pengembangan ekonomi lokal di Desa Banjor. Pemilik tanah yang memiliki

kepastian hukum lebih mungkin untuk mengembangkan lahan mereka, baik dalam bentuk pertanian, perkebunan, atau usaha lainnya. Adanya kepastian hukum juga dapat memudahkan akses terhadap kredit dan investasi untuk pengembangan tanah, meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Namun, untuk mencapai kepastian hukum terhadap hak atas tanah, peran aktif pemerintah daerah, petugas penyuluhan hukum, dan masyarakat Desa Banjor secara bersama-sama sangatlah penting. Proses pendaftaran tanah harus dijalankan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan masyarakat perlu diberikan pemahaman yang memadai mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta konsekuensi positif yang dapat diperoleh melalui kepastian hukum. Dengan demikian, Desa Banjor dapat menjadi contoh dalam mengimplementasikan prinsip-prinsip kepastian hukum untuk mendukung perkembangan berkelanjutan dan keamanan pemilikan tanah di tingkat lokal.

Karena dapat diketahui bersama, bahwa pemerintah desa memiliki peran yang dalam menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, diantaranya:

1. Sebagai anggota Panitia Ajudikasi yaitu pembantu pelaksanaan pendaftaran tanah. (Pasal 8 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997)
2. Berwenang untuk membuat surat keterangan yang menguatkan sebagai bukti hak. (Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997)
3. Untuk daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kantor pertanahan, surat keterangan kepala kantor Pendean Tanah dapat diganti oleh surat pernyataan Kepala Desa (Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997).
4. Dalam pendaftaran tanah karena pewarisan, Kepala Desa berhak membuat surat keterangan yang membenarkan surat bukti hak sebagai ahli waris (Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997).
5. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil BPN dapat menunjuk Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara/PPATS (Pasal 7 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997)

Pemerintah desa, yang dipimpin oleh kepala desa, memiliki peran dan kedudukan yang signifikan dalam struktur pemerintahan perdesaan. Seorang kepala desa bertanggung jawab untuk menjalankan pemerintahan dan



pembangunan di wilayahnya. Kepala desa memiliki tanggung jawab tambahan selain menjalankan tugas pemerintahan, seperti menjalankan urusan kemasyarakatan, menjaga keamanan dan ketertiban di masyarakat, dan menumbuhkan semangat gotong royong di antara warga. Tugas dan tanggung jawab seorang kepala desa sangat luas, sehingga masyarakat banyak mempercayakannya untuk melakukan berbagai tugas, seperti mengalihkan hak atas tanah untuk mendapatkan kepastian hukum.

Masyarakat Desa Benjor sendiri masih banyak yang mempercayakan proses peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan pemerintah desa sehingga membutuhkan pengetahuan serta pengalaman yang banyak agar kedepanya tidak menimbulkan sengketa dari beberapa pihak. Dapat diketahui, bahwa pengetahuan yang dimiliki oleh pemerintah desa dan masyarakat masih minim terhadap kepastian hukum hak atas tanah, sehingga sengketa-sengketa dapat terjadi dikemudian hari. Dengan itu, untuk menambah intensitas pengetahuan pemerintah desa dan masyarakat desa untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah maka dilakukan penyuluhan hukum oleh peneliti dengan memperkuat dasar ilmu hukum pertanahan kepada pemerintah desa dan masyarakat serta menguraikan kasus pertanahan yang sering terjadi dalam masyarakat. Dari adanya edukasi penyuluhan hukum yang dilakukan demikian akan memberikan kemanfaatan bagi lapisan pemerintah desa serta masyarakat desa benjor terhadap hak atas tanah yang dimiliki.

Dengan demikian, adanya penyuluhan yang diberikan akan memberikan pengetahuan baru untuk pemerintah serta masyarakat desa untuk kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yang dimana masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya maka dapat melakukan dengan dua cara, diantaranya secara sistematis dan sporadik. Secara sistematis pendaftaran tanah meliputi wilayah satu desa, sedangkan secara sporadik, pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak. Pelaksanaan untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah meliputi pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan pendaftaran tanah.

Hambatan Aparatur Desa Dan Masyarakat Desa Benjor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah

Sertifikat yang dibuat oleh lembaga pemerintah berfungsi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi. Dengan demikian, kepastian hukum sertifikat dapat dipahami sebagai berikut. Namun, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat selama data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya tidak dapat dibuktikan sebaliknya diterima sebagai data yang benar. Terlepas dari alasan apa pun, dapat disimpulkan bahwa sertifikat, sebagai produk lembaga pemerintah, mungkin tidak akurat. Akibatnya, arti hukum sertifikat itu sendiri mungkin menjadi kurang jelas.

Berdasarkan Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, konsep *rechtverwerking* bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada dua (dua) pihak: (a) Pemilik sertifikat terbebas dari gangguan pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut jika tidak ada yang mengajukan gugatan setelah 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan oleh Kanor Pertanahan Kabupaten/Kodya. (b) Untuk tanah yang sebenarnya, pemilik sertifikat harus benar-benar memiliki tanah tersebut.

Salah satu penyebab umum kasus tanah adalah ketidaktahuan masyarakat tentang peraturan yang berbeda. Berdasarkan masalah yang muncul di bidang pertanahan, dapat dikatakan bahwa masalah tanah cukup rumit dan sering menyebabkan perselisihan. Untuk menyelesaikan masalah ini, status tanah harus menjadi masalah utama. Dalam hal ini, ini berkaitan dengan keabsahan tanah yang dimiliki, dikuasai, atau dimiliki oleh seseorang. Oleh karena itu, beberapa hal dapat terjadi dengan hubungan hukum seseorang dengan tanah mereka, seperti warisan, hibah, jual beli, dan sebagainya.

Berdasarkan permasalahan sengketa terhadap kepastian hukum hak atas tanah, diperlukan pengetahuan dan kesadaran hukum dari pemerintah desa serta masyarakat untuk mencegah terjadinya sengketa. Akan tetapi dengan kurangnya pengetahuan dari pemerintah desa serta masyarakat terkait hak atas tanah, akan besar kemungkinan timbul sengketa dikemudian hari. Begitupun yang terjadi di wilayah Desa Benjor Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, banyak hambatan yang dihadapi oleh pemerintah desa dan masyarakat



terhadap kepastian hukum hak atas tanah yang beberapa masih belum memiliki kekuatan hukum. Hambatan yang dialami dikarenakan beberapa hal, antara lain:

1. Kurangnya Kesadaran hukum dari warga masyarakat

Banyak warga masyarakat yang belum memahami keberadaan pemerintah desa dalam proses peralihan hak atas tanah, serta minimnya sosialisasi menjadi sebab sehingga masyarakat menganggap bahwa kewenangan pemerintah desa juga meliputi peralihan hak atas tanah.

2. Anggapan masyarakat bahwa untuk memperoleh sertifikat tanah memerlukan biaya tinggi

Banyak opini yang menganggap bahwa untuk memproses peralihan hak atas tanah melalui PPAT memakan biaya yang mahal, sehingga masyarakat cukup mampercayakan kepada Kepala Desa yang dianggap lebih murah. Namun, dalam kenyataannya ternyata ada yang merasa kecewa ketika memproses peralihan hak atas tanah melalui pemerintah desa, karena tidak dilanjutkan dengan pendaftaran dan merasa dibohongi oleh oknum tertentu.

3. Adanya anggapan sebagian besar pemerintah desa tetap berhak untuk memproses peralihan hak atas tanah

Pemerintah desa yang didalmnya dipimpin oleh kepala desa dengan berbagai latar belakang pendidikan ternyata belum memiliki pemahaman mengenai apa dan bagaimana kewenangannya selaku Kepala Desa dalam peralihan hak atas tanah.

4. Kurangnya pemahaman kepala Desa sebagai pemerintah desa tentang peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan

Dikalangan pemerintah desa dengan berbagai latar belakang pendidikan terayata belum memiliki pemahaman mengenai apa dan bagaimana kewenangannya selaku pemerintah desa dalam peralihan hak atas tanah. Mereka juga tidak paham dengan Peraturan Perundang-undangan tentang Hukum Agraria, karena tidak adanya sosialisasi berlanjut dari instansi terkait.

5. Pembinaan terhadap pemerintah desa masih kurang

Pembinaan oleh instansi yang lebih tinggi maupun oleh instansi terkait tentang moral, etika dan perilaku yang terpuji dalam melakukan pelayanan-pelayanan kepada masyarakat, sehingga banyak pemerintah desa yang arogan dan bertindak semena-mena terhadap warganya. Salah satu penyebabnya adalah tidak adanya alokasi dana yang khusus untuk melakukan pembinaan tersebut, sehingga pelaksanaannya sering hanya disisipkan dalam kesempatan tatap muka di acara-acara non formal.

6. Tidak ada sanksi tegas bagi warga masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukannya.

Behum dilaksanakan pemberian sanksi hukum kepada warga masyarakat yang tidak melaksanakan pendaftaran tanahnya adalah salah satu hambatan. Mereka berpendapat bahwa dengan tidak didaftarkannya tanahnya di Kantor Pertanahan haknya tetap sudah kuat, dan tidak akan ada yang menyerobot tanahnya.

7. Rendahnya minat keikutsertaan masyarakat

Untuk mendapatkan data fisik, bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah menentukan lokasinya, batasnya, dan, jika diperlukan, tanda batas ditempatkan di setiap sudut. Meskipun ada hambatan yang berasal dari sumber eksternal, banyak masyarakat yang gagal mengalihkan hak atas tanahnya karena tidak dibuat di depan PPAT atau tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan. (Elza Syarief, 2012)

Hambatan yang dihadapi masyarakat dalam proses pendaftaran tanah Meskipun masyarakat memiliki hak atas tanah, mereka juga menghadapi tantangan, sehingga proses pendaftaran peralihan hak milik tidak berjalan dengan baik. Beberapa penghalang termasuk faktor ekstern, dalam hal ini masyarakat, seperti:

- a. Kurangnya Pemahaman Masyarakat
- b. Biaya Pendaftaran yang Mahal
- c. Biaya pajak yang mahal dalam hal BPHTB
- d. Lamanya proses peralihan hak

Guna mengatasi hambatan-hambatan tersebut kiranya perlu dilakukan koordinasi antar instansi agar lebih digiatkan lagi sosialisasi kepada warga masyarakat dalam memperdaya pengetahuan khususnya di bidang pertanahan

bagi pemerintah daerah dimasa yang akan datang seyogyanya membuat peraturan yang menetapkan persyaratan tertentu untuk pemerintah desa yang bisa dipilih harus memenuhi syarat intelektual tertentu atau diadakan pelatihan khusus bagi pemerintah desa khususnya yang berkaitan dengan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Hal ini diharapkan agar dapat meminimalisir tindakan pemerintah desa yang menyimpang atau melakukan tindakan diluar wewenangnya.

KESIMPULAN

Bahwa intensitas pengetahuan Aparatur Desa dan Masyarakat Desa terhadap kepastian hukum hak atas tanah di Desa Benjor masih terbilang minim sehingga akan berdampak pada sengketa pertanahan dikemudian hari. Serta dilakukan penyuluhan hukum dengan memperkuat dasar ilmu hukum pertanahan kepada pemerintah desa dan masyarakat, yang dimana masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya maka dapat melakukan dengan dua cara, diantaranya secara sistematis dan sporadik. Adapun hambatan Aparatur Desa Dan Masyarakat Desa Benjor untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak atas tanah yakni Kurangnya Kesedaran hukum dari warga masyarakat, Anggapan masyarakat bahwa untuk memperoleh sertifikat tanah memerlukan biaya tinggi, adanya anggapan sebagian besar pemerintah desa tetap berhak untuk memproses peralihan hak atas tanah, Kurangnya pemahaman kepala Desa sebagai pemerintah desa tentang peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan, Pembinaan terhadap pemerintah desa masih kurang, rendahnya minat keikutsertaan masyarakat serta lamanya proses peralihan hak.

DAFTAR PUSTAKA

- Adityo, S., & Busro, A. (2022). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Pasuruan. *Notarius*, 15(1), 120-132. <https://doi.org/10.14710/NTS.V15I1.46028>
- Anggraeny, I., Hidayah, N. P., & Ayu, I. K. (2020a). *Existence of Institutions and Officials in Land Registration Activities in the Early Independence in Indonesia*. 1-7. <https://doi.org/10.2991/AEBMR.K.200226.001>

- Anggraeny, I., Hidayah, N. P., & Ayu, I. K. (2020b). Existence of Institutions and Officials in Land Registration Activities in the Early Independence in Indonesia. *International Conference on Law Reform (INCLAR 2019) Existence*, 121(Inclar 2019), 1–7. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.200226.001>
- Ardinata, M. (2020). Tanggung Jawab Negara terhadap Jaminan Kesehatan dalam Perspektif Hak Asasi Manusia (HAM). *Jurnal HAM*, 11(2), 319. <https://doi.org/10.30641/ham.2020.11.319-332>
- Aju Putrijanjti dan Ayunda Novia Jasnasari. (2021) Perkembangan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dikecamatan Gringsing Untuk Meningkatkan Penyelenggaraan Pemerintah.
- Ayu, I. K. (2019). Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu. *Legality*, 31(3), 339–350. <https://doi.org/10.22146/jmh.41560>
- Ayu, I. K., & Heriawanto, B. K. (2019). PERBANDINGAN PELAKSANAAN PROGRAM NASIONAL AGRARIA DAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KOTA BATU. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*. <https://doi.org/10.33474/hukeno.v3i2.3375>
- Boedi Harsono. (2013). *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Elizabeth, J., Chendra, P., Said, N., & Lahae, K. (2020). KEPASTIAN HUKUM DALAM PERBUATAN HUKUM ATAS HARTA BERSAMA PADA PEMBELIAN DAN PENJAMINAN HAK ATAS TANAH. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 32(2), 308–331. <https://doi.org/10.22146/JMH.50865>
- Elza Syarief. (2012). *Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Elza Syarief. (2012). *Menyelesaikan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Handayani, A. A. (2019). PENDAFTARAN TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL). *Notarius*, 12(1), 537–549. <https://doi.org/10.14710/NTS.V12I1.28903>
- Lubis, Z. Z. S. E., Nur, M., & Sanusi, S. (2019). Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Penerbitan Letter of Credit Sebagai Transaksi Bisnis Internasional. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8(2), 261. <https://doi.org/10.24843/jmhu.2019.v08.i02.p09>
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press.



- sonata, depri liber. (2014). METODE PENELITIAN HUKUM NORMATIF DAN EMPIRIS: KARAKTERISTIK KHAS DARI METODE MENELITI HUKUM. *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1). <https://doi.org/10.25041/FIATJUSTISIA.V8NO1.283>
- Sudargo Gautama. (1990). *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agrarian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2021). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 22. <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.768>
- Urip Santoso. (2010). *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Pranada Media.
- Urip Santoso. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Yani, A. (2018). Sistem Pemerintahan Indonesia: Pendekatan Teori dan Praktek Konstitusi Undang-Undang Dasar 1945. *Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum*, 12(2), 119-135. <https://doi.org/10.30641/KEBIJAKAN.2018.V12.119-135>