



## Pendampingan Persiapan Menuju Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Desa Matangaji

### *Assistance Preparing For Complete Systematic Land Registration At Matangaji Village*

**Gusti Yosi Andri**

Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon

Korespondensi penulis : [gusti.yosi@ugj.ac.id](mailto:gusti.yosi@ugj.ac.id)

---

**Article History:**

Received: 20 Februari 2024

Revised: 08 Maret 2024

Accepted: 30 April 2024

**Keyword:** Initial Registration, Land Registratuion, PTSL

**Abstract:** *Community enthusiasm decreased when the legalization program initiated by the Government failed to be implemented well in Matangaji village, Cirebon Regency. The purpose of this writing is to regenerate people's interest to register land. The method used is by providing counseling and mentoring. The results of the research show that the majority of the Matangaji village community is no longer interested in registering their land. They think that having controlled a piece of land for a long time, since elder generation, is sufficient as an owner even though they don't have land certificate. Counseling and mentoring provided by KKN students, limited knowledge and lack of legal awareness regarding the importance of proof of ownership of land rights began to gradually disappear. Mentoring is a differentiating factor because the community feels helped to fulfill land registration requirements. The people of Matangaji village hope that the PTSL program will soon be carried out again.*

### **Abstrak**

Antusias masyarakat menurun ketika program legalisasi yang digagas oleh Pemerintah gagal terlaksana dengan baik di desa Matangaji Kabupaten Cirebon. Tujuan penulisan ini untuk menumbuhkan kembali motivasi masyarakat melakukan pendaftaran tanah. Metode yang digunakan adalah dengan mengadakan penyuluhan dan pendampingan. Hasil penelitian, menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat desa Matangaji sudah tidak lagi berminat untuk mendaftarkan tanah miliknya, bahkan Pemerintah Desa Matangaji sendiri enggan mensertifikatkan tanah desanya. Mereka menganggap dengan menguasai bidang tanah dalam waktu yang lama serta turun temurun sudah dirasa cukup sebagai pemilik daripada mengurus pendaftaran yang rumit dan berbelit. Dengan dilakukan penyuluhan dan pendampingan mahasiswa KKN yang difasilitasi oleh Pemerintah Desa Matangaji, keterbatasan pengetahuan serta kurangnya kesadaran hukum terhadap pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah mulai berangsur hilang. Pendampingan menjadi salah satu faktor pembeda karena masyarakat merasa dibantu untuk memenuhi persyaratan pendaftaran tanah sehingga tidak berjalan sendiri-sendiri. Masyarakat desa Matangaji berharap segera dilakukan ulang program PTSL.

**Kata Kunci :** Initial Registration, Pendaftaran Tanah, PTSL.

## **PENDAHULUAN**

Manusia selalu membutuhkan tanah sehingga kedua hal tersebut tidak dapat dipisahkan (Huda, 2017, 267), mulai melakukan aktivitas kehidupannya hingga peristirahatan terakhir saat telah meninggal dunia. Manusia memiliki hubungan emosional dan spiritual dengan tanah sehingga diantara keduanya terjalin hubungan yang bernilai budaya, sosial, spiritual, dan ekonomi (Darusman, 2016, 107). Dari hubungan tersebut, tanah berpotensi menjadi sumber sengketa yang dapat terjadi dalam kehidupan bermasyarakat dengan melakukan berbagai upaya dalam menguasai, memperoleh serta memiliki tanah (Mahrus, 2019, 119).

Salah satu sebab timbulnya sengketa tanah yaitu tidak adanya kepastian dan perlindungan hukum karena pengetahuan serta kesadaran dari masyarakat yang masih rendah terhadap bukti kepemilikan atas sebidang tanah (Koentjaraningrat, 1982, 103). Pengetahuan masyarakat yang keliru mengenai pengurusan pembuatan sertifikat tanah yang rumit prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi serta dibutuhkan biaya yang besar menyebabkan rendahnya legalisasi kepemilikan tanah (Arief Rahman dkk, 2021, 102). Secara tidak sadar pengaruh kebiasaan pola hidup masyarakat yang menganggap bahwa penguasaan tanah secara fisik bahkan dialihkan secara turun temurun juga menandakan dengan sendirinya kepemilikan atas tanah sehingga tidak perlu bukti lain seperti sertifikat (Ahmad Fauzie R., 1982, 12).

Kondisi demikian terjadi di desa Matangaji Kecamatan Sumber Kabupaten Cirebon Jawa Barat dimana hasil wawancara dengan salah satu aparat desa menyebutkan bahwa masih sedikit lahan tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan hak milik atas tanah yang sah (sertifikat), bahkan untuk kepemilikan tanah desa sendiri juga belum bersertifikat (Rusnadi, Kepala Desa Matangaji, 2024). Selain itu, sekitar tahun 2016, Kantor ATR/BPN Kabupaten Cirebon mengadakan sertifikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di desa Matangaji sebagai upaya dari Pemerintah untuk menertibkan administrasi pertanahan dengan mengeluarkan bukti kepemilikan hak yaitu sertifikat tanah atas bidang-bidang tanah yang sebelumnya telah didaftarkan terlebih dahulu melalui perbuatan pendaftaran tanah (Harahap, 2023, 539) menurut Rusnadi malah berakhir dengan kegagalan.

Dalam pelaksanaan PTSL tersebut ternyata banyak hambatan atau kendala yang ditemui warga masyarakat yang bermaksud melegalisasi kepemilikan tanahnya untuk pertama kali. Diantaranya penentuan batas tanah yang belum jelas, riwayat tanah, serta faktor administrasi lainnya. Dengan hambatan tersebut, Kepala Desa Matangaji mengatakan bahwa pelaksanaan PTSL tersebut akhirnya tidak berjalan dengan sukses alias tidak diproses tuntas. Kondisi demikian mengakibatkan banyak warga masyarakat hingga saat ini tetap membiarkan tanah miliknya tanpa kepastian alas hak. Beberapa warga desa Matangaji yang diwawancarai

juga tidak mempermasalahkan ada atau tidaknya sertifikat tanah. Selama bidang tanah tetap dikuasai oleh mereka serta tidak ada pihak yang menuntut bidang tanah yang mereka kuasai maka semuanya berjalan normal dan wajar. Artinya, para warga masih menganggap bahwa tanah yang telah dikuasai selama bertahun-tahun akan diakui menjadi milik mereka dengan dibuktikan tidak adanya pihak warga lain yang keberatan akan hal tersebut.

Berdasarkan analisis situasi dan permasalahan yang terjadi di warga desa Matangaji, maka pada bulan Januari 2024, sekelompok mahasiswa Universitas Swadaya Gunung Jati (UGJ) Cirebon yang terdiri dari berbagai disiplin ilmu melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Tematik di desa Matangaji berinisiatif untuk mengupayakan kembali pelaksanaan program PTSL di desa Matangaji dengan membuat salah satu rencana kerja berupa pemberian pemahaman para warga atas pentingnya sertifikat tanah. Hal yang mendorong rencana kerja adalah kurangnya antusias dari warga desa Matangaji ketika ditanya mengenai legalisasi hak atas tanah disebabkan sudah pernah melakukan pendaftaran tanah dan hasilnya gagal, sehingga warga desa merasa program PTSL hanya membuang waktu saja.



**Gambar 1. Tim KKN UGJ Cirebon 2024**

## **METODOLOGI**

Menurut Ishaq, dilihat dari bentuknya, penelitian sosial dapat digolongkan kedalam tiga jenis yaitu diagnostik, preskriptif, dan evaluatif (Ishaq, 2017, 18). Terkait dengan pegabdian yang dilakukan maka dipilih penelitian diagnostik karena bertujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya sesuatu keadaan dimana ingin mengetahui penyebab kegagalan legalisasi dalam program PTSL yang telah dilaksanakan di desa Matangaji. Langkah pertama adalah mengumpulkan data dari para warga yang telah mengikuti program PTSL yang kemudian dilakukan wawancara perihal kegagalan legalisasi dalam program PTSL yang lalu.

Pengumpulan data dilakukan dalam suatu acara ‘*ngobrol santai*’ di sore hari bersama beberapa warga desa Matangaji yang bertempat di kantor desa Matangaji.

Setelah mendapatkan informasi penyebab kegagalan tersebut, dilakukan penelitian deskriptif yang tujuannya untuk mengetahui sikap atau pandangan masyarakat mengenai gejala yang terjadi (Purwati, 2020, 23). Langkah yang diambil adalah melontarkan pertanyaan langsung ke masing-masing warga dalam acara ‘*ngobrol santai*’ mengenai kegagalan dalam legalisasi di program PTSL yang lalu dimana sebagian besar berpandangan bahwa tidak lagi perlu mensertifikatkan tanah yang mereka kuasai dan miliki karena tetap saja tidak berhasil meski itu merupakan program dari Pemerintah.



**Gambar 2. Ngobrol Santai di Sore Hari**

Dengan keterbatasan waktu pengabdian yang hanya sekitar 30 hari, solusi yang ditawarkan oleh mahasiswa KKN UGJ untuk mengatasi permasalahan tersebut adalah dengan mengadakan penyuluhan hukum mengenai pentingnya pendaftaran tanah serta manfaat bagi pemilik tanah di desa Matangaji kepada para warga desa Matangaji yang difasilitasi oleh aparat desa. Sebelumnya, mahasiswa KKN UGJ mengadakan obrolan ringan dan tanya jawab di sore hari dengan beberapa warga bertempat di kantor desa sehingga diharapkan warga desa Matangaji lebih antusias untuk mendaftarkan tanah miliknya karena sudah lebih terbuka wawasan dan tumbuh kesadaran akan arti pentingnya sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Selanjutnya didisain acara penyuluhan yang dilakukan mahasiswa KKN UGJ dengan menggunakan metode sebagai berikut :

a. Ceramah

Metode ini dipilih dengan maksud untuk menyampaikan konsep atau ketentuan dasar yang berhubungan dengan permasalahan agar dapat dimengerti dan dipahami oleh peserta penyuluhan. Penggunaan metode ini dengan pertimbangan bahwa metode ceramah dapat memberikan penyampaian materi secara padat, terarah dan mudah dipahami.

b. Tanya Jawab

Metode ini digunakan untuk mengetahui serta mengidentifikasi kendala atau hambatan yang menghambat warga desa Matangaji untuk melakukan pendaftaran tanah, yaitu dengan diajukannya pertanyaan dan pernyataan dari peserta penyuluhan. diadakannya tanya jawab terbuka juga diharapkan dapat mengetahui kendala atau hambatan dari warga desa Matangaji dalam pembuatan sertifikat tanah sehingga akan dicarikan solusi untuk menyelesaikan atau mengatasi kendala atau hambatan tersebut.

Untuk menambah semangat serta menumbuhkan minat dari para warga desa Matangaji, mahasiswa KKN UGJ juga melakukan pendampingan dalam pemenuhan persyaratan yang diwajibkan dalam proses PTSL, sehingga diharapkan warga tidak berjalan sendiri-sendiri dalam memenuhi persyaratan yang diperlukan. Inisiasi pendampingan oleh kelompok KKN diwujudkan dalam langkah-langkah yang dilakukan sebagai berikut :

- a. Melakukan pendataan ulang para warga yang belum memiliki sertifikat tanah
- b. Mengidentifikasi hal-hal yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah sebelumnya
- c. Melengkapi kekurangan dokumen yang diperlukan untuk persyaratan PTSL

## **HASIL**

Untuk mengatasi permasalahan warga desa Matangaji yang masih belum memiliki sertifikat tanah, maka dilakukan kegiatan yang berupa penyuluhan mengenai pendaftaran tanah yang bekerjasama dengan aparat kantor desa Matangaji. Kegiatan penyuluhan dilakukan pada hari Sabtu sore mulai jam 16.00 hingga 18.00 WIB yang dihadiri oleh warga dan aparat desa Matangaji. Dijelaskan terlebih dahulu bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka negara Indonesia mewujudkan unifikasi hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu, semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan permasalahan tanah harus mengacu dan merujuk serta harus dilaksanakan berdasarkan UUPA. Salah satunya mengenai pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dari ketentuan tersebut, Pemerintah menghendaki bahwa

untuk mewujudkan kepastian hukum dari status sebidang tanah maka harus dilakukan pendaftaran untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikannya. Sertifikat tanah tersebut merupakan bukti legalitas yang kuat dan sah sehingga dengan didaftarkannya tanah yang kita miliki maka akan muncul kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah, batas-batas tanah, luas tanah dan letak lokasi tanah. Juga memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya atas sengketa yang timbul terhadap bidang tanah yang bersangkutan. Selain itu, terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana jelas dan runtut riwayat suatu bidang tanah dari mulai pemilik awal hingga beralih ke pemilik lain dan seterusnya.



**Gambar 3. Panitia Penyuluhan dan Pendampingan**

Setelah pemaparan, dilanjutkan dengan sesi tanya jawab. Dari sesi tanya jawab dengan warga desa Matangaji Kabupaten Cirebon, bahwa pada dasarnya sebagian warga kecewa atas kegagalan PTSL sebelumnya. Meski dari segi biaya, warga menyadari lebih murah dibanding mengurus sendiri, namun salah satu penyebab kegagalan tersebut yaitu banyak warga tidak memiliki kelengkapan dokumen yang disyaratkan untuk mendaftarkan tanahnya melalui program PTSL sebelumnya. Diantaranya adalah ketidakjelasan riwayat tanah yang sebenarnya telah dikuasai secara turun temurun, ditambah pencatatan administrasi di buku tanah desa yang kurang tertib terhadap peralihan hak atas tanah peralihan tersebut tidak dilaporkan oleh warga kepada aparat desa. Pendaftaran tanah merupakan kegiatan mengumpulkan *data yuridis* dan *data fisik* dari suatu bidang tanah (Boedi Harsono, 1995, 50). Salah satu '*data yuridis*' yang dimaksud adalah riwayat tanah. Ketidakjelasan riwayat tanah menyebabkan instansi terkait (ATR/BPN) tidak dapat menerbitkan sertifikat. Oleh karena itu, diharapkan setelah penyuluhan ini para warga segera menata dan mengingat kembali riwayat tanah yang dikuasainya.

Ditambahkan oleh aparat desa Matangaji bahwa memang kenyataannya banyak warga yang mengalihkan kepemilikan tanahnya tersebut tanpa melaporkan ke pihak desa sehingga aparat desa kesulitan dalam menelusuri riwayat tanah yang diketahui kemudian bahwa tanah tersebut telah berpindah kepemilikan akibat jual beli atau hibah. Hal demikian menyebabkan ketertiban administrasi pertanahan di desa Matangaji agak kurang teratur. Keuntungan dari tertib administrasi pertanahan, khususnya di kantor desa Matangaji, adalah lebih mempermudah aparat desa dalam memberikan penjelasan riwayat tanah apabila ada warga yang bermaksud untuk membuat sertifikat tanah.

Beberapa warga juga terkendala dalam penentuan batas-batas tanah dimana mengenai batas tanah termasuk kedalam '*data fisik*'. Penentuan dan penetapan batas tanah harus merujuk ke asas *contradictorie delimitatie* sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas tersebut menegaskan bahwa dalam melakukan penetapan batas-batas tanah haruslah dengan ijin atau persetujuan pihak lain yang tanahnya berbatasan langsung. Dengan kata lain pemilik tanah di depan, belakang, kanan, kiri, yang berbatasan langsung dengan tanah yang akan ditetapkan batas-batasnya harus memberikan persetujuannya. Teknisnya, para pemilik tanah didampingi oleh aparat desa datang bersama ke lokasi tanah yang akan ditetapkan batasnya tersebut dan setelah disepakati maka diberi patok sebagai tanda batas tanah. Atas dasar patok tersebut, nantinya pihak ATR/BPN membuat surat ukur atau gambar situasi sebagai bentuk dari '*data fisik*' yang digunakan untuk menentukan keberadaan lokasi tanah yang dimohonkan.

PTSL juga mensyaratkan bahwa bidang tanah yang dimohonkan dalam pendaftaran tanah harus sudah melunasi pajak tanah sesuai yang tertera dalam SPPT PBB. Beberapa warga berselisih mengenai kewajiban membayar tersebut, dimana salah satunya dapat dicontohkan bahwa bidang tanah yang tertera didalam SPPT PBB lebih besar dibanding bidang tanah yang sedang dikuasai. Hal ini disebabkan adanya pemisahan (*splitzing*) bidang tanah karena peristiwa pembagian waris yang belum dilaporkan ke aparat desa sehingga tidak ter-*update*. Aparat desa menyarankan untuk dibagi secara proporsional besaran tagihan pajak tanah yang ada diantara ahli waris. Bagi aparat desa, yang penting pajak tanah mampu dilunasi terlebih dahulu untuk dapat diajukan pendaftaran tanah.

Secara garis besar materi penyuluhan yang dilaksanakan telah membuka wawasan dan pandangan warga desa Matangaji akan hal-hal yang mengakibatkan PTSL sebelumnya gagal. Ditambahkan juga dalam akhir penyuluhan bahwa legalisasi kepemilikan tanah sesuai dengan tujuan dari reforma agraria dimana selain menertibkan administrasi pertanahan (reforma aset) juga membantu pemiliknya untuk dibuka ke peningkatan kesejahteraannya (reforma akses)

seperti mendapatkan bantuan tambahan modal (kredit) dengan menjaminkan asetnya tersebut ke lembaga keuangan sehingga mengembangkan sektor kewirausahaan. Dengan kata lain, reforma agraria tidak hanya mengatur tertib administrasi kepemilikan hak atas tanah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum, reforma agraria juga menindaklanjuti dengan pemanfaatan tanah tersebut guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan hidup pemilik tanah (Dharsana dkk, 2022, 86).

Dengan dilakukannya pendaftaran tanah untuk dimohonkan hak atas tanah ke instansi berwenang, maka pemilik tanah akan mendapat kepastian dan perlindungan hukum dengan diterbitkannya sertifikat tanah yang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh bagi pemiliknya. Disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa fungsi dari sertipikat tanah adalah suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Wahyuningsih dkk, 2021, 4).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan didalam rumusan Pasal 1 angka 1 bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari rumusan Pasal 1 angka 1 di atas, dapat diperhatikan bahwa Pemerintah secara berkesinambungan telah merencanakan kegiatan yang tidak terputus perihal pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dapat diterapkan pada tanah yang belum bersertifikat atau disebut dengan istilah pendaftaran tanah untuk pertama kali melalui program terbaru di era pemerintahan Presiden Joko Widodo yaitu PTSL, dan juga pendaftaran tanah pada tanah yang sudah bersertifikat atau disebut dengan pemeliharaan data tanah akibat adanya peralihan hak yang menyebabkan perubahan data yuridis ataupun data fisiknya (pemisahan atau penggabungan bidang tanah). Tujuan PTSL yaitu untuk penertiban administrasi di bidang pertanahan melalui kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sehingga menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. Program ini meski harus menempuh kegiatan yang panjang (perencanaan, pengumpulan data, penetapan lokasi, hingga penerbitan sertifikat), namun

diharapkan lebih efektif dan berbiaya ringan karena dilakukan secara bersamaan atau kolektif dalam suatu wilayah dibandingkan dengan penerbitan sertifikat tanah yang dilakukan pribadi atau perseorangan. PTSL yang lebih dikenal dengan istilah sertifikasi tanah adalah salah satu wujud kewajiban Pemerintah untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah. Melalui Kementerian ATR/BPN, PTSL dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat berupa sandang, pangan, dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018. Pelaksanaan PTSL diwujudkan dengan adanya kerja sama antar Kementerian dengan melibatkan masyarakat untuk ikut berpartisipasi.

Kegagalan PTSL sebelumnya yang dialami warga desa Matangaji ditengarai lemahnya koordinasi antar sumber daya yang ada. Hal ini dapat dilihat dimana tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh sebagian besar warga desa Matangaji masih belum bersertifikat. Artinya, harus dilakukan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Adapun tata cara atau proses pendaftaran tanah untuk tanah yang belum bersertifikat dalam proses PTSL dapat dikelompokkan kedalam tahapan sebagai berikut :

1. Pengurusan awal di tingkat Desa
  - a. Surat Keterangan Tidak Sengketa
  - b. Surat Keterangan Riwayat Tanah
  - c. Surat Keterangan Penguasaan Tanah
  - d. Pelunasan pembayaran pajak tanah (SPPT PBB)
  - e. Penetapan dan penunjukan batas tanah
2. Pengurusan oleh Kantor Pertanahan
  - a. Pengukuran ke lokasi
  - b. Pengesahan Surat Ukur
  - c. Penelitian oleh Petugas Panitia A
  - d. Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN
  - e. Penerbitan Sertifikat

Berdasarkan tahapan di atas, warga desa Matangaji kurang tergerak untuk melakukan pengurusan awal tersebut dikarenakan tidak adanya kerjasama yang baik diantara para pihak yang berkepentingan. Warga kurang diarahkan secara benar untuk memenuhi persyaratan yang dimaksud sedangkan aparat desa bingung akan kepastian kepemilikan terkait riwayat tanah sehingga menyebabkan pengurusan di tahap awal tidak berjalan dengan baik dan lancar. Salah satunya ada warga yang tidak mengetahui riwayat tanah karena merasa hanya meneruskan

menempati rumah yang sebelumnya ditempati oleh orangtuanya. Inilah yang disebutkan pemeliharaan data dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Ditambah dengan kurang tertibnya pencatatan administratif di bidang pertanahan oleh aparat desa karena tidak ada laporan yang disampaikan ke aparat desa sehingga buku tanah desa tidak *ter-update* dengan baik. Buku tanah desa merupakan alas hukum bagi setiap perbuatan mengalihkan hak atas tanah dan dapat dijadikan bukti awal untuk pemrosesan sertifikasi hak kepemilikan. Hal ini disebabkan dalam buku tanah desa tercatat riwayat tanah seperti informasi mengenai nama pemilik, luas bidang tanah, lokasi dan batas-batasnya, hingga peralihan haknya (Sugeng, 2021, 392).

Penetapan batas tanah juga menjadi hambatan dalam PTSL sebelumnya karena belum adanya kesesuaian diantara para pemilik tanah yang berbatasan langsung. Di samping itu, aparat desa Matangaji yang ikut mendampingi penetapan batas tanah tidak mengetahui secara jelas riwayat tanah sebelumnya. Akhirnya penetapan batas tanah tidak terselesaikan sehingga pelaksanaan program PTSL tidak dapat dilanjutkan, karena pihak ATR/BPN menghendaki penetapan batas sekaligus pemasangan patok dilakukan terlebih dahulu sehingga pihak ATR/BPN tinggal memverifikasi dan mencatat dalam surat ukur.

Dalam pendaftaran tanah terdapat asas yang menetapkan bahwa pemegang hak wajib memperhatikan kepastian akan batas tanah secara bersama-sama dengan pemegang hak yang berbatasan langsung sebagaimana diatur dalam Pasal 17 sampai 19 PP Nomor 24 Tahun 1997. Asas tersebut dikenal dengan nama *contradictoire delimitatie*, dimana dalam penerapannya memang menemui beberapa kendala diantaranya :

- a. Tanda batas tanah tidak dipelihara dengan baik oleh pemegang hak atau telah hilang sehingga tidak lagi mengetahui kepastian batas tanahnya. Akibatnya, bisa jadi luasnya berkurang atau malah bertambah, dimana hal demikian memicu perselisihan antara pemegang hak yang berbatasan langsung.
- b. Ketidakhadiran dari pemegang hak saat penetapan bidang tanah miliknya maupun tanah milik pihak lain yang berbatasan langsung. Penyebabnya pemegang hak tidak bertempat tinggal di lokasi tersebut (*tanah absentee*) sehingga kesulitan untuk dihubungi.
- c. Merupakan tanah sengketa, baik antara internal keluarga pemegang hak maupun dengan pihak lain yang sudah masuk ke meja hijau.

Bagi warga desa Matangaji, kendala yang terjadi pada saat PTSL sebelumnya adalah sudah tidak ada lagi tanda batas tanah yang diajukan pendaftaran tanah sehingga kepastiannya menimbulkan perselisihan. Mahasiswa KKN UGJ telah menginisiasi untuk melakukan

pemasangan patok sebagai batas tanah secara massal sehingga dapat diketahui lahan tanah mana saja yang bermasalah yang nantinya diselesaikan tersendiri secara kekeluargaan dengan musyawarah mufakat.

Selain sebagai tanda batas kepemilikan tanah, fungsi pemasangan patok juga untuk mempermudah petugas mengukur agar tidak terjadi kesalahan. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 menjelaskan bahwa dalam memasang suatu patok sebagai tanda batas kepemilikan harus dilakukan sendiri oleh pemilik tanah yang bersangkutan dengan adanya persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan langsung dan disaksikan oleh aparat desa setempat yang membuat berita acara pengukuran. Berita acara tersebut ditandatangani oleh para pihak serta melampirkan surat pernyataan persetujuan dan pemasangan patok.

Berdasarkan kondisi yang dialami warga desa Matangaji, perselisihan batas kepemilikan tanah untuk mengikuti program PTSL selanjutnya diselesaikan dengan cara kekeluargaan dan musyawarah mufakat. Mahasiswa KKN UGJ serta aparat desa Matangaji bertindak sebagai mediator yang netral. Ketidaksesuaian batas dan lokasi tanah dirujuk ke buku tanah desa dengan merunut riwayat tanah sebelumnya, sehingga para warga yang berselisih paham saling mengalah dan akhirnya penetapan batas kepemilikan tanah dapat dilaksanakan dengan lancar. Pendampingan penetapan batas tanah belum sepenuhnya dilakukan dalam kegiatan KKN UGJ ini karena keterbatasan waktu, namun warga serta aparat desa Matangaji telah sepakat akan menyelesaikan penetapan batas tanah ini guna mengikuti program PTSL ulang. Hal inilah yang tidak terjadi pada penetapan batas tanah sebelumnya, dikarenakan tidak adanya pendampingan dari aparat desa sehingga masing-masing pemilik tanah tetap mempertahankan pendapatnya.

## **DISKUSI**

Dalam pelaksanaan KKN Tematik dengan rencana kerja menumbuhkan minat dan motivasi warga desa Matangaji untuk mendaftarkan tanah miliknya melalui program PTSL, terdapat beberapa isu hukum yang perlu diuraikan, di antaranya yaitu mengenai asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah.

Asas *contradictoire delimitatie* adalah merupakan kegiatan penunjukan dan penetapan batas tanah yang dilakukan oleh pemegang hak diupayakan memperoleh persetujuan dari pemegang hak yang berbatasan langsung (Soerodjo, 2002, 35). Ketentuan Pasal 18 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa asas *contradictoire delimitatie* ditlakukan dalam hal :

- a. apabila bidang tanah yang belum terdaftar, atau
- b. bidang tanah yang sudah terdaftar namun belum memiliki surat ukur atau gambar situasi, atau
- c. surat ukur atau gambar situasi yang tercantum sudah berubah atau tidak sesuai lagi.

Hambatan yang dialami oleh para warga desa Matangaji dalam penetapan batas tanah adalah ketidaksesuaian penunjukan antara para pemegang hak, sehingga tidak tercapai kesepakatan yang akhirnya menyebabkan pelaksanaan program PTSL yang lalu tidak berjalan dengan baik. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 sudah jelas menentukan apabila tidak tercapai kesepakatan antara pemegang hak yang berbatasan langsung, maka untuk sementara dianggap sebagaimana yang ditetapkan pada saat itu, sehingga ketika petugas ukur dari ATR/BPN (panitia adjudikasi) datang ke lokasi maka masing-masing pemegang hak wajib hadir untuk dilakukan mediasi oleh petugas ukur dari kantor ATR/BPN. Apabila tetap tidak menemui kesepakatan, para pihak dapat mengajukan perkara ke pengadilan, namun berita acara pengukuran tetap dibuat oleh petugas ATR/BPN dengan diberi catatan 'sementara' hingga putusan pengadilan keluar secara *inkracht* sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (4) PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa kesepakatan para pihak mengenai penetapan batas tanah dicatat dalam berita acara yang memuat penetapan batas tanah serta risalah penelitian mengenai data yuridis.

Dengan demikian, pada dasarnya perselisihan v\batas tanah yang akhirnya menyebabkan kegagalan pelaksanaan program PTSL sebenarnya dapat dihindari karena secara teoritis legalisasi dapat dikeluarkan meski terdapat catatan 'sementara'. Untuk selanjutnya, tinggal pihak yang merasa keberatan atas penetapan batas saja mengajukan ke pengadilan untuk meminta kepastian batas tanahnya. Setelah ada keputusan pengadilan yang *inkracht* baru dilakukan pembetulan gambar ukurnya saja, dimana hal demikian lebih menghemat tenaga dan waktu. Kendala demikian tidak akan terjadi apabila warga desa Matangaji memiliki pengetahuan atau diberi kejelasan mengenai hal tersebut sehingga terbuka pemahaman dari masing-masing pihak terkait.

Isu hukum yang penulis angkat selanjutnya adalah mengenai riwayat tanah akibat adanya peralihan hak. Hukum Perdata membedakan benda ke dalam beberapa jenis, salah satunya benda bergerak dan benda tidak bergerak. Karena merupakan benda, maka tanah dapat dikuasai oleh subyek hukum dengan suatu hak kepemilikan. Mengingat tanah merupakan benda tidak bergerak, maka tanda adanya peralihan hak harus diikuti dengan perbuatan *levering*

(penyerahan) secara fisik maupun yuridis (Wongso, 2020, 3). Penyerahan fisik biasanya ditandai dengan penyerahan kunci atau pembukaan pagar sedangkan penyerahan yuridis biasanya dalam wujud balik nama berdasarkan alas hak tertentu yang dituangkan dalam bentuk akta PPAT. Jadi, untuk benda tidak bergerak, belum tentu yang menguasai merupakan pemilikinya (Hasbullah, 2005, 46). Misalnya seorang yang menyewa lahan tanah maka statusnya bukan sebagai pemilik meski menguasai secara penuh lahan tanah tersebut.

Istilah perpindahan dalam konteks tanah adalah peralihan hak atas tanah. Dengan berpindahnya hak kepemilikan dari satu subyek hukum ke subyek hukum lainnya yang dilandasi oleh suatu alas hak berupa perbuatan hukum maka hal demikian dapat dikatakan sebagai peralihan hak. Peralihan tersebut dapat melalui dua cara, yaitu *dapat beralih* serta *dapat dialihkan*. Dapat beralih yaitu pindahnya hak kepemilikan terjadi tanpa harus melakukan suatu perbuatan hukum terlebih dahulu atau demi hukum otomatis berpindah (Sudikno, 1988, 45). Sebagai contoh adalah beralihnya kepemilikan tanah karena warisan dimana menurut *asas saisine* maupun *asas ijbari*, maka dengan meninggalnya pemilik harta maka secara otomatis (demi hukum) kepemilikan atas harta-hartanya tersebut berpindah kepada ahli waris yang berhak tanpa ahli waris melakukan suatu perbuatan hukum lagi.

Sedangkan dapat dialihkan mempunyai arti bahwa pindahnya hak kepemilikan terjadi harus melakukan suatu perbuatan hukum terlebih dahulu (Santoso, 2011, 64). Syaratnya peralihan dilakukan ketika pemilik awal masih hidup dan sengaja akan memindahkan hak kepemilikan tanah tersebut ke pihak lain. Inilah yang membedakan bahwa peralihan hak dapat dilakukan dengan cara dialihkan, karena jika pemilik awal sudah meninggal dunia maka demi hukum hak kepemilikan akan beralih seperti uraian sebelumnya di atas. Syarat lainnya yaitu peralihan hak dapat terjadi apabila adanya alas hak berupa perbuatan hukum seperti jual beli atau tukar menukar.

Meskipun berlakunya UUPA mencabut ketentuan mengenai tanah yang ada di KUH Perdata, namun beberapa hal yang tidak diatur dalam UUPA maka tetap merujuk ke ketentuan yang ada di KUH Perdata. Hal demikian disebut dengan istilah *lex specialis derogat legi generalis*. Dengan demikian, mengacu pada ketentuan Pasal 584 KUH Perdata, maka beralihnya hak milik kebendaan dapat diperoleh dengan salah satu cara yaitu melalui perbuatan hukum *levering*. Artinya jual beli, hibah, atau tukar menukar bukanlah cara untuk mendapatkan hak kepemilikan suatu benda melainkan sebagai alas hak untuk memproses peralihan hak. Alas hak tersebut dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pengantar untuk melakukan pemeliharaan data yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA, yaitu

pendaftaran tanah karena adanya perubahan data yuridis. Pendaftaran tanah sendiri bertujuan untuk menjamin tiga kepastian hukum, yaitu (Boedi Harsono, 1995, 47) :

- a. jenis hak, seperti hak milik, hak guna bangunan, dan lainnya.
- b. obyek (tanah), yaitu kepastian letak, luas, serta lokasinya.
- c. subyek (pemegang hak), yaitu subyek hukumnya seperti perseorangan, badan hukum, serta kewarganegaraannya.

Tina Marlina dkk dalam Buku Ajar Hukum Agraria menyebutkan ada beberapa peristiwa hukum yang menyebabkan peralihan kepemilikan atas tanah, yaitu (Marlina, 2023, 40) :

- a. Pelepasan, dimana pemegang hak atas tanah melepaskan haknya sehingga status tanah berubah menjadi tanah tanah negara.
- b. Pewarisan, dimana ketika pemegang hak meninggal dunia maka kepemilikannya beralih secara hukum kepada para ahli warisnya.
- c. Perbuatan hukum tertentu sebagai alas hak mengalihkan kepemilikan seperti : jual beli, tukar menukar, hibah.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui penyebab kegagalan PTSL warga desa Matangaji perihal riwayat tanah karena kurang tertibnya administrasi pertanahan, baik yang dilakukan oleh individu seperti peralihan hak kepemilikan yang tidak beralas hak maupun hanya secara lisan tanpa saksi dan tidak dilaporkan kepada aparat desa sehingga para aparat desa tidak memiliki kepastian atas adanya peralihan hak kepemilikan tersebut.

## **KESIMPULAN**

Ada dua hal yang dilakukan dalam rencana kerja mahasiswa KKN Tematik UGJ Tahun 2024 mengenai menumbuhkan motivasi warga desa Matangaji untuk melakukan pendaftaran tanah melalui PTSL yang sebelumnya gagal, yaitu penelusuran riwayat tanah dan penetapan batas tanah. Selain mengadakan penyuluhan dan tanya jawab, mahasiswa KKN UGJ juga melakukan pendampingan dalam menelusuri riwayat tanah dan penetapan batas tanah. Perselisihan mengenai batas tanah yang sebelumnya menggagalkan program PTSL diselesaikan dengan cara mediasi oleh aparat desa dan mahasiswa KKN UGJ.

Dengan keterbatasan waktu, diharapkan kegiatan tersebut dapat tetap dilanjutkan agar seluruh warga mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan tanah yang mengandung kepastian dan perlindungan hukum yang kuat.

## **PENGAKUAN**

Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada jajaran aparat desa Matangaji yang telah menerima mahasiswa KKN UGJ untuk melakukan pengabdian selama kurang lebih tigapuluh hari serta bimbingan maupun arahan kepada para mahasiswa tersebut dalam mensukseskan program kerja selama periode pengabdian di desa Matangaji, dimana salah satunya membuat karya tulis ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada adik-adik mahasiswa KKN UGJ yang berkontribusi dalam proses mencari, mendapatkan, dan mengumpulkan data yang diperlukan demi terselesaikannya penulisan karya tulis ini. Diharapkan pula, dengan selesainya periode pengabdian ini tidak berarti berakhir pula hubungan *silaturahmi* diantara kita.

## **DAFTAR REFERENSI**

- Dharsana, I.M.P., Palguna, I.D.G., Kresnadjaja, I., 2022, Agrarian Reform Responding to The Challenges of the Times, Jurnal Equity of Law and Governance, Volume 2 Nomor 1, April 2022.
- Harahap, S.M., dan Imsar. 2023. Pengaruh Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Perekonomian Masyarakat, Jurnal El-Mujtama, Volume 3 Nomor 2.
- Harsono, Boedi. (1995). Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Jakarta : Djambatan, hal.50.
- Hasbullah, F.H. 2005. Hukum Kebendaan : Hak yang Memberikan Kenikmatan, Ind-Hill, Jakarta.
- Huda, M.T., 2017. Harmoni Sosial dalam Tradisi Sedekah Bumi Masyarakat Desa Pancur Bojonegoro, Jurnal Religio, Volume 7 Nomor 2.
- Ishaq. (2017). Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi. Bandung : CV Alfabeta, hal.20.
- Koentjaraningrat, 1982. Kebudayaan Metaliteit dan Pembangunan, Gramedia, Jakarta.
- Mahrus, M., Roestamy, M., Sihotang, S., 2019, Tinjauan Yuridis Gugatan Kepemilikan Tanah Bersertifikat terhadap Penggunaan Tanah secara Melawan Hukum, Jurnal De Rechtstaat, Volume 5 Nomor 1.
- Marlina, T., Maulida, I., Andri, G.Y., Djuariah, Handiriono, Rd., 2023. Buku Ajar Hukum Agraria, Deepublish, Jogjakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988. Hukum dan Politik Agraria, Karunika, Jakarta.
- Purwati, Ani. 2020. Metode Penelitian Hukum : Teori dan Praktek, Jakad Media, Surabaya.

- Rachma, Yusnita. (2019). Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pangandaran Di Desa Wonoharjo Kecamatan Pangandaran Kabupaten Pangandaran. *Jurnal Moderat* Volume 5 Nomor 4 November 2019, hal.519-529.
- Rahman, A. Wahyuningsih, W. Andriyani, S. Mulada, D.A. 2021. Sosialisasi Pentingnya Legalitas Formal Kepemilikan Tanah, *Jurnal Abdi Insan* Volume 8 Nomor 1, April 2021.
- Ridwan, A.F., 1982. *Hukum Tanah Adat*, Press, Jakarta.
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Soerodjo, Irawan, 2002. *Kepastian Hukum atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya.
- Sugeng, T.A., 2021. Fungsi Buku Tanah Desa sebagai Landasan Yuridis Awal Alat Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah, *Jurnal Penelitian Cermin*, Volume 5 Nomor 2, Desember 2021.
- Surakhmad, Winarno. (1982). *Pengantar Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik*. Bandung : Tarsito, hal.9.
- Wahyuningsih, Pupi Eva Rahma. Silviana, Ana. Widanarti, Herni. (2012). Arti Penting Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah Bagi Pemilik Tanah (Studi Di Desa Kalicilik Kabupaten Demak). *Diponegoro Law Review*, Volume 1 Nomor 4 Tahun 2012, hal.1-7.
- Wongso, Steven. 2020. Keabsahan Tukar Menukar Obyek Hak atas Tanah secara Lisan, *Jurnal Indonesian Notary*, Volume 2 Nomor 1.
- Yus Darusman, 2016. Kearifan Lokal Kerajinan Bordir Tasikmalaya, *Jurnal Non-formal Education*, Volume 2 Nomor 2