

LAPORAN AKHIR

**KKS PENGABDIAN LEMBAGA PENGABDIAN MASYARAKAT
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO TAHUN 2015**



**Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Memahami
Sengketa Hak Milik atas Tanah melalui Pemanfaatan Lembaga
Bantuan Hukum (LBH) Universitas Negeri Gorontalo**

**Di Desa Juriati Kecamatan Monano
Kabupaten Gorontalo Utara**

Suwitno Y. Imran,SH.MH

NIP:198306222009 12 1 004

Lisnawaty Badu,SH.MH

NIP: 19690529 200501 2001

Biaya Melalui Dana PNBPN UNG TA 2015

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO
TAHUN 2015**

HALAMAN PENGESAHAN
KKS PENGABDIAN SEMESTER GANJIL 2014/2015

1. Judul Kegiatan : Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Memahami Sengketa Hak Milik atas Tanah melalui Pemanfaatan Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Universitas Negeri Gorontalo
2. Lokasi : Desa Juriat Kecamatan Monano Kabupaten Gorontalo Utara
3. Ketua Tim Pelaksana
 - a. Nama : Suwitno Yutye Imran, SH, MH
 - b. NIP : 198306222009121004
 - c. Jabatan/Golongan : Lektor / 3 b
 - d. Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum / Ilmu Hukum
 - e. Bidang Keahlian :
 - f. Alamat Kantor/Telp /Faks/E-mail : 085256747322 / imran.suwitno@yahoo.com
 - g. Alamat Rumah/Telp /Faks/E-mail :
4. Anggota Tim Pelaksana
 - a. Jumlah Anggota : 1 orang
 - b. Nama Anggota I / Bidang Keahlian : Lisnawaty W. Badu, SH, MH /
 - c. Nama Anggota II / Bidang Keahlian : -
 - d. Mahasiswa yang terlibat : 30 orang
5. Lembaga/Institusi Mitra
 - a. Nama Lembaga / Mitra : Desa Juriat
 - b. Penanggung Jawab : Kepala Desa Juriat
 - c. Alamat/Telp /Fax/Surel : -
 - d. Jarak PT ke lokasi mitra (km) : 70 Km
 - e. Bidang Kerja/Usaha : Pemerintah
6. Jangka Waktu Pelaksanaan : 2 bulan
7. Sumber Dana : PNPB 2015
8. Total Biaya : Rp. 25.000.000,-



Gorontalo, 10 September 2015
Ketua

(Suwitno Yutye Imran, SH, MH)
NIP. 198306222009121004

Mengetahui/Mengesahkan
Ketua LPM UNG

(Prof. Dr. Fenty U. Puluhulawa, SH, M.Hum)
NIP. 196804091993032001

RINGKASAN

Pengabdian masyarakat merupakan salah satu Tri Dharma Perguruan Tinggi yang tidak terlepas dari peran mahasiswa dalam bentuk kegiatan pengabdian pada masyarakat (PPM) dalam program pemberdayaan masyarakat itulah mahasiswa dapat meningkatkan sikap solidaritas dan kepedulian terhadap kondisi masyarakat khususnya yang membutuhkan bantuan hukum. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 20 UUPA). Salah satu kekhususan dari Hak Milik ini tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya yaitu selama hak milik ini masih diakui dalam rangka berlakunya UUPA, kecuali akan ketentuan Pasal 27 UUPA. Pasal 27 UUPA menjelaskan bahwa Hak Milik itu hapus apabila salah satunya tanahnya jatuh kepada negara. Fenomena sengketa hak milik sangat besardi masyarakat khususnya di Desa Juriati Kec. Monano Kab. Gorontalo Utara. Olehnya itu peran Lembaga Bantuan Hukum sangat di perlukan untuk memberikan pengetahuan hukum terkait dengan sengketa hak milik atas tanah.

Sedangkan hasil yang dicapai dalam program KKN-PPM ini adalah peningkatan kesadaran masyarakat Desa Juriati dalam memahami sengketa hak milik atas tanah melalui peran Lembaga Bantuan Hukum UNG dengan cara penyuluhan hukum dengan mekanisme ceramah, diskusi. Meteri ceramah dan diskusi. Disamping itu kegiatan ini dilakukan agar masyarakat memahami dan mengetahui pentingnya kesadaran hukum.

Metode yang digunakan dalam pencapaian tujuan tersebut adalah pemberdayaan masyarakat melalui jasa Lembaga Bantuan Hukum. Metode ini

digunakan dalam melakukan pemberdayaan kelompok sasaran seperti kelompok masyarakat, pemuda, dan pemerintah desa.

Keyword: *Kesadaran Hukum Masyarakat, Hak Milik atas Tanah, Lembaga Bantuan Hukum*

PRAKATA

Alhamdulillah, segala puji hanya kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan petunjuknya sehingga Laporan Kemajuan KKS Pengabdian dengan judul Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Memahami Sengketa Hak Milik atas Tanah melalui Pemanfaatan Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Universitas Negeri Gorontalo ini dapat terselesaikan.

Selanjutnya, pengabdian ini telah berjalan dengan lancar karena adanya bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, melalui kesempatan ini kami mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ketua Lembaga Pengabdian Universitas Negeri Gorontalo yang telah memberikan persetujuan proposal dan memberikan petunjuk dalam pelaksanaan pengabdian ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo yang telah memberikan persetujuan proposal dan memberikan petunjuk dalam pelaksanaan pengabdian ini.
3. Pemerintah Kabupaten Gorontalo Utara yang telah memberikan persetujuan terhadap wilayah untuk di jadikan tempat pelaksanaan KKS Pengabdian tahun 2015
4. Camat Monano yang telah memberikan ijin pelaksanaan KKS pengabdian di Desa Juriati

5. Pemerintah Desa Juriati dan Desa Mokonau yang telah bekerja sama dan memfasilitasi pengabdian ini selama pelaksanaan.
6. Semua pihak terkait yang tidak sempat disebutkan yang telah banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian.

Semoga segala bantuan baik moril maupun materil mendapatkan ganjaran yang setimpal dari Allah SWT. Amin.

Laporan ini belum sempurna karena keterbatasan waktu, dana, dan kemampuan. Sehingga kami selalu terbuka untuk menerima masukan dari berbagai pihak demi kebaikan Laporan pengabdian selanjutnya.

Gorontalo, November 2015

Pelaksana Pegabdian

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
RINGKASAN.....	v
BAB 1 PENDAHULUAN	1
a. Deskripsi Potensi wilayah dan masyarakat.....	1
b. Permasalahan dan Penyelesaiannya.....	6
c. Metode yang digunakan.....	7
d. Kelompok Sasaran, potensi dan permasalahannya.....	7
BAB 2 TARGET DAN LUARAN.....	10
BAB 3 METODE PELAKSANAAN.....	11
a. Persiapan dan Pembekalan.....	11
b. Pelaksanaan.....	11
c. Rencana Keberlanjutan Program.....	12
BAB 4 KELAYAKAN PERGURUAN TINGGI.....	13
BAB 5 HASIL YANG TELAH DI CAPAI.....	21
BAB 6 RENCANA TAHAP BERIKUTNYA.....	21
BAB 7 KESIMPULAN DAN SARAN.....	24
DAFTAR PUSTAKA.....	25
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I PENDAHULUAN

a) Deskripsi Potensi Wilayah dan Masyarakat

Di dalam ilmu hukum dikenal adanya beberapa pendapat tentang kesadaran hukum. Perihal kata atau pengertian kesadaran hukum, ada juga yang merumuskan bahwa sumber satu-satunya dari hukum dan kekuatan mengikatnya adalah kesadaran hukum dan keyakinan hukum individu di dalam masyarakat yang merupakan kesadaran hukum individu, merupakan pangkal dari pada kesadaran hukum masyarakat. (Soerjono Soekanto, 1994, hlm. 147). Selanjutnya pendapat tersebut menyatakan bahwa kesadaran hukum masyarakat adalah jumlah terbanyak dari pada kesadaran-kesadaran hukum individu sesuatu peristiwa yang tertentu.

Kesadaran hukum mempunyai beberapa konsepsi, salah satunya konsepsi mengenai kebudayaan hukum. Konsepsi ini mengandung ajaran-ajaran kesadaran hukum lebih banyak mempermasalahkan kesadaran hukum yang dianggap sebagai mediator antara hukum dengan perilaku manusia, baik secara individual maupun kolektif. (Soerjono Soekanto, 1987, hlm. 217). Konsepsi ini berkaitan dengan aspek-aspek kognitif dan perasaan yang sering kali dianggap sebagai faktor-faktor yang mempengaruhi hubungan antara hukum dengan pola-pola perilaku manusia dalam masyarakat.

Setiap masyarakat senantiasa mempunyai kebutuhan-kebutuhan utama atau dasar, dan para warga masyarakat menetapkan pengalaman-pengalaman tentang faktor-faktor yang mendukung dan yang mungkin menghalang-halangi usahanya untuk memenuhi kebutuhan utama atau dasar

tersebut. Apabila faktor-faktor tersebut dikonsolidasikan, maka terciptalah sistem nilai-nilai yang mencakup konsepsi-konsepsi atau patokan-patokan abstrak tentang apa yang dianggap baik dan apa yang dianggap buruk.

Masalah tanah adalah masalah yang sangat menyentuh keadilan karena sifat tanah yang langka dan terbatas, dan merupakan kebutuhan dasar setiap manusia, tidak selalu mudah untuk merancang suatu kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak. Suatu kebijakan yang memberikan kelonggaran yang lebih besar kepada sebagian kecil masyarakat dapat dibenarkan apabila diimbangi dengan kebijakan serupa yang ditujukan kepada kelompok lain yang lebih besar.

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut didalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing

Atas dasar itu agar pelaksanaan peralihan penguasaan hak dari negara atau masyarakat atas tanah di Indonesia tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa mengenai kepentingan-kepentingan terhadap tanah, maka diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang kuat dibidang pertanahan. Sesuai dengan sifat-sifat dari ketentuan diatas

masalah agraria menjadi tugas dari pemerintah pusat. Adanya wewenang dan tugas yang dimiliki pemerintah mengenai masalah agraria ini memberikan konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijaksanaan dalam rangka menyusun politik hukum dibidang agraria. Kebijaksanaan yang dimaksud adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berisi mengenai Inventarisasi tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia

Berkenaan dengan kesadaran hukum masyarakat tersebut, masyarakat seyogianya diberikan pemahaman tentang pentingnya kewajiban membayar pajak melalui kegiatan penyuluhan hukum.

Sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Salah satu obyek hak yang terdapat didalam lingkungan masyarakat adalah tanah, dan setiap individu berhak untuk memiliki obyek hak (tanah) tersebut, sehingga apabila kita berbicara mengenai adanya obyek hak, lalu bagaimanakah cara individu tersebut memperoleh obyek hak (tanah) tersebut? Adapun hak-hak atas tanah dapat diperoleh dengan cara jual beli. Menurut Harun Al-Rashid pada hakekatnya jual beli merupakan salah satu cara

pengalihan hak atas tanah kepada pihak pembeli tanah dari pihak penjual tanah.

Hak Penguasaan Atas Tanah

1. Penguasaan Tanah Beraspek Publik

Aspek publik dalam penguasaan tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa hubungan hukum antara negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terdapat di wilayah Indonesia diberi pranata Hak Menguasai Negara. Isi kewenangan Hak Menguasai Negara tersebut secara resmi dijabarkan oleh pasal 2 ayat (2) UUPA, yang menyatakan Hak Menguasai Negara memberi wewenang kepada negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

2. Penguasaan Fisik Atas Tanah

Penjelasan mengenai penguasaan fisik atas tanah terkait dengan konsep yang terkandung pada pengertian istilah hukum: occupation, possession, seizin dan bezit. Pengertian occupation, possession, seizin dan bezit adalah sebagai berikut:

a. Occupation

Tindakan atau proses dimana benda riil (misalnya tanah) dikuasai dan dinikmati.

b. Possesion

Mengontrol (melakukan kendali secara fisik terhadap) suatu benda dengan tujuan memiliki benda tersebut dan berbuat sesuatu atas benda itu kendali fisik tersebut.

c. Seizin

Penguasaan atas benda riill dibawah klaim freehold estate

d. Bezit

Bezit diartikan seabgai suatu keadaan dimana seseorang menguasai suatu benda, baik sendiri maupun melalui perantara orang lain, seolah-olah benda itu miliknya sendiri.

3. Penguasaan Yuridis Atas Tanah

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi wewenang untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Ada juga penguasaan yang walaupun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain; (1) ketika tanah disewakan, maka penyewalah yang menguasai tanah secara fisik; (2) ketika tanah dikuasai pihak lain tanpa hak (diokupasi). Dalam kondisi “(2)” tersebut, pemilik tanah berdasarkan penguasaan yuridisnya, berhak untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya; sedangkan dalam hal “(1)”

penguasaan fisik itu akan kembali ketika hubungan sewa-menyewa sudah berakhir.

Berkaitan dengan masalah hak kepemilikan atas tanah yang merupakan salah satu persoalan di desa Juriati dari data awal yang didapatkan pengaruh kurangnya pengetahuan hukum tentang hak kepemilikan atas tanah menimbulkan persoalan yang cukup mendasar oleh pemerintah desa untuk di selesaikan.

Lembaga bantuan hukum sebagai suatu lembaga yang mempunyai kewajiban secara lembaga memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat di suatu desa sehingga tercipta desa sadar hukum.

b) Permasalahan dan penyelesaiannya

Desa Juriati sebagai salah satu desa yang ada di kecamatan Monano Kab. Gorontalo Utara tentunya merupakan wilayah yang wajib di sentuh dengan kegiatan-kegiatan yang dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terutama kesadaran masyarakat tentang sengketa hak milik atas tanah. Lembaga Bantuan Hukum Universitas Negeri Gorontalo tidak hanya memberikan kewajiban dan tanggung jawab terhadap individu yang mengalami masalah hukum akan tetapi lembaga bantuan hukum ini wajib mewujudkan masyarakat yang taat hukum, sengketa hak milik atas tanah di masyarakat Juriati sangat berdampak pada stabilitas masyarakat itu sendiri. Sengketa kepemilikan tanah bukan hanya antara individu-individu dalam masyarakat akan tetapi persolan demikian juga menimpa antar keluarga.

Demikian penting kesadaran hukum masyarakat maka akan membawa pengaruh besar terhadap kestabilan kehidupan masyarakat. Pemanfaatan lembaga bantuan hukum melalui kegiatan penyuluhan hukum kepada masyarakat dirasakan sangat membantu pemerintah desa dalam mewujudkan masyarakat sadar hukum khususnya mengenai sengketa kepemilikan hak milik atas tanah.

c) Metode yang digunakan

Untuk mewujudkan program yang akan dilaksanakan maka peran pemerintah desa, BPD sangat penting, hal ini didasari lembaga-lembaga tersebut merupakan motor penggerak kemajuan dari sebuah desa. Pemerintah desa merupakan barisan terdepan berhadapan langsung dengan masyarakat yang menjalankan dan mengawal program pemerintah secara umum. Badan Permusyawaratan Desa merupakan mitra kepala desa yang dipilih oleh masyarakat mewakili unsur-unsur yang ada di masyarakat seperti unsur pemuda, tokoh agama, pendidik.

Selama pelaksanaan kegiatan pengabdian diharapkan persolan pemerintah terhadap kesadaran hukum sengketa kepemilikan atas tanah dapat teratasi, maka indikator yang dapat di gunakan untuk mengukur keberhasilan dengan cara terselesaiannya sengketa hak milik atas tanah melalui peran pemerintah desa sebagai hakim desa. Keberhasilan penurunan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan meningkatkan kemampuan sumber daya manusia, peningkatan mutu sosialisasi, sarana dan prasarana, Kepemimpinan, Koordinasi dan Pengawasan. Di sisi lain pemanfaatan Lembaga Bantuan

Hukum (LBH) sangat diharapkan dalam rangka membantu mewujudkan kesadaran hukum masyarakat khususnya masyarakat Juriati dan Provinsi Gorontalo pada umumnya dengan program KKS pengabdian ini.

d) Kelompok Sasaran, Potensi, dan Permasalahannya

Kegiatan KKS Pengabdian yang akan dilakukan yang bekerjasama dengan Lembaga Bantuan Hukum Universitas Negeri Gorontalo bertujuan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terhadap penyelesaian sengketa hak milik atas tanah menitikberatkan kepada masyarakat pada umumnya dan tokoh masyarakat, pemuda serta pemerintah. Kelompok ini dianggap representatif dan bisa melakukan inovasi dan kontribusi positif di desa.

Desa Juriati cukup potensial untuk dilakukannya pengabdian ini, dalam memperhatikan nilai jual atas tanah yang semakin tinggi dan pertumbuhan penduduk yang kian banyak serta berbagai aktifitas masyarakat dan berbagai persoalan yang terjadi maka kegiatan seperti ini sangatlah bermanfaat. Masyarakat Juriati yang mayoritas penduduknya berpenghasilan sebagai petani sangatlah rentan dengan sengketa hak milik atas tanah.

BAB II TARGET DAN LUARAN

Kegiatan penyuluhan hukum yang dilakukan di desa Juriati bertujuan untuk Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat dalam memahami sengketa hak milik atas tanah melalui pemanfaatan Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Universitas Negeri Gorontalo sehingga dapat mewujudkan kesadaran hukum masyarakat.

Luaran dari program ini terbagi atas dua yaitu adalah Desa Juriati menjadi Desa percontohan bagi desa yang lain terhadap kesadaran hukum masyarakat, dan terbentuknya kelompok-kelompok binaan Lembaga Bantuan Hukum UNG yang nantinya akan menjadi wadah pengaduan masyarakat.

BAB III METODE PELAKSANAAN

1. Persiapan dan pembekalan

a. Mekanisme pelaksanaan kegiatan pengabdian pada masyarakat meliputi tahapan berikut:

- Perekrutan mahasiswa peserta
- Koordinasi dengan Lembaga Bantuan Hukum Universitas Negeri Gorontalo
- Konsultasi dengan pemerintah setempat
- Pembekalan (coaching) dan pengasuransian mahasiswa
- Penyiapan sarana dan prasarana terkait dengan pelaksanaan kegiatan

b. Materi persiapan dan pembekalan kepada mahasiswa mencakup :

Sesi Pembekalan/ Coaching

- Fungsi mahasiswa dalam KKS -PPM oleh Kepala LPM-UNG
- Panduan dan pelaksanaan program KKS-PPM oleh ketua KKS-UNG
- Perancangan model kegiatan melalui penyuluhan hukum
- penyampaian materi tentang undang-undang bantuan hukum
- memahami sengketa hak milik atas tanah

Sesi Pembekalan/Simulasi

- Pengetahuan undang-undang bantuan hukum dan UUPA
- Kesadaran Hukum Masyarakat

c. Pelaksanaan tahapan kegiatan KKS-PPM berlangsung dari bulan Agustus s/d September 2015.

- Pelepasan mahasiswa peserta KKS-PPM oleh Kepala LPM-UNG
- Pengantaran mahasiswa peserta KKS-PPM ke lokasi
- Penyerahan peserta KKS-PPM ke lokasi oleh panitia kepejabat setempat
- Pengarahan lapangan oleh Dosen Pembimbing Lapangan (DPL) dibantu oleh penyuluh hukum.
- Monitoring dan evaluasi perdua minggu kegiatan
- Monitoring dan evaluasi pertengahan kegiatan
- Monitoring dan evaluasi akhir kegiatan KKS-PPM
- Penarikan mahasiswa peserta KKS-PPM.

2. Pelaksanaan

Pelaksanaan program yang akan dilaksanakan oleh peserta KKS-PPM adalah program penyuluhan hukum melalui pemanfaatan Lembaga Bantuan Hukum Universitas Negeri Gorontalo. Selain itu, agar program dari kegiatan tersebut berdampak positif di masyarakat, maka yang akan dilakukan adalah pendampingan oleh peserta KKS-PPM. Metode yang digunakan dalam melakukan pemberdayaan kelompok sasaran adalah pemberian materi dengan cara ceramah, diskusi dan simulasi.

Langkah-langkah operasional yang diperlukan untuk mengatasi permasalahan adalah dilakukan pendampingan secara preventif untuk

meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya memahami sengketa hak milik atas tanah.

3. Rencana Keberlanjutan Program

Pendampingan pemberdayaan masyarakat yang dilakukan mahasiswa selama program KKS-PPM yang intensif dan terarah serta tercapai tujuan dari permasalahan yang dialami masyarakat. Penempatan mahasiswa pada berbagai program dalam rangka pemetaan potensi dan masalah yang muncul serta solusi dan alternatifnya. Dari berbagai program yang direncanakan mahasiswa ditempatkan sesuai dengan kondisi masyarakat dan masalah yang dialaminya. Program pemberdayaan masyarakat khususnya memfasilitasi masyarakat yang kurang pemahamannya tentang sengketa hak milik atas tanah. Program ini membutuhkan orang-orang yang profesional dan kafebel dibidangnya, sehingga keberlanjutan dari program ini tetap ada. Kegiatan ini memberikan wawasan pengetahuan sekaligus pembelajaran kepada mahasiswa tentang bagaimana menyelesaikan masalah tersebut. Penempatan mahasiswa disesuaikan juga dengan jurusan masing-masing untuk mempermudah pelaksanaan program.

BAB IV KELAYAKAN PERGURUAN TINGGI

Universitas Negeri Gorontalo sebagai salah satu perguruan tinggi yang ada di Provinsi Gorontalo tentunya ingin memberikan kontribusi positif kepada masyarakat. Sebagai wujud dari kontribusi tersebut, keberadaan Lembaga Pengabdian pada Masyarakat (LPM) yang pada peran dan fungsinya adalah melaksanakan salah satu kegiatan tridharma perguruan tinggi dengan menuntut peran dosen, masyarakat, dan pemerintah untuk saling membantu dan mensinergikan program dalam memajukan bangsa dan negara. Pengabdian pada masyarakat wajib dilaksanakan oleh setiap dosen dan mahasiswa sebagai wujud tanggungjawab keilmuan yang dimilikinya.

Sebagai salah satu perguruan tinggi, Universitas Negeri Gorontalo dalam arti mencetak tenaga pendidik tentunya bertugas tidak hanya didalam lingkungan kampus saja namun harus dapat pula mengembangkan kerjasama yang erat dengan pemerintah untuk melihat dan mengkaji permasalahan yang dihadapi masyarakat. Kegiatan berupa KKS Pengabdian yang di lakukan oleh dosen dan mahasiswa yang berupa aitem kegiatan yaitu penyuluhan hukum kepada masyarakat bertujuan untuk memberdayakan masyarakat dan memberikan pelajaran kepada mahasiswa tentang keadaan nyata yang terjadi pada masyarakat. Selaras dengan jadwal akademik perkuliahan yang mewajibkan mahasiswa untuk melaksanakan pembelajaran dan pemberdayaan pada masyarakat yang tertuang dalam mata kuliah; Kuliah Kerja Sibermas (KKS).

Tim ini akan melakukan kegiatan ini berupa penyuluhan hukum kepada masyarakat dan aparat desa yang ada di Desa Juriati. Penguasaan tim ini dalam melakukan kegiatan di lapangan telah banyak dibuktikan dengan berbagai kegiatan pendampingan di masyarakat yang telah banyak dilakukan

Dalam satu tahun terakhir ini LPM Universitas Negeri Gorontalo telah melaksanakan kegiatan pengabdian pada masyarakat sebagai berikut:

1. Kerjasama LPM UNG dan DP2M Dikti dalam kegiatan pengabdian dengan program KKN-PPM 2012.
2. Kerjasama LPM UNG dan BRI Gorontalo dalam pemberdayaan masyarakat dengan tema "Program BUMN membangun desa pengembangan desa binaan mongoilo Kecamatan Bulango Ulu" Cluster usaha gula aren
3. Kejasama LPM UNG dengan Kemenkop 2012 samapai sekarang" Program Inkubator Bisnis" Kegiatan pembinaan 30 UKM tenant"
4. Kerjasama LPM UNG dan DP2M Dikti dalam kegiatan pengabdian dengan program PNPMP 2012, 3 judul.
5. Kerjasama LPM UNG dengan DP2M Dikti dalam kegiatan pengabdian dengan program IbM 2012, 1 judul.
6. Pengabdian Pada Masyarakat dengan biaya dana rutin (DIPA) UNG 2012, 50 judul.

BAB V HASIL YANG TELAH DI CAPAI

Mengacu pada target dan luaran serta tujuan kegiatan KKS pengabdian ini maka dengan dilaksanakannya kegiatan KKS pengabdian ini maka masyarakat telah memahami amanat undang-undang yang mengharuskan kepala desa menjadi hakim desa, yang awalnya tidak paham menjadi paham. Dengan metode ceramah, tanya jawab, serta pemberian contoh, maka diharapkan tujuan dari kegiatan ini tercapai.

Adapun hasil yang dicapai dari pelaksanaan kegiatan ini, adalah :

1. Masyarakat Desa Juriati dan Mokonou dalam pemahan hukum tentang masalah keperdataan sudah meningkat. Dengan pertanyaan-pertanyaan masyarakat saat penyuluhan hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat sudah memahami prosedur penyelesaian sengketa keperdataan yang terjadi pada masyarakat dan khususnya bagi penanya
2. KKS pengabdian ini bukan saja dalam bidang penyuluhan hukum saja akan tetapi kegiatan lain yang dilakukan adalah tata cara penyusunan Peraturan Desa.
3. Jurnal ilmiah.

BAB VI RENCANA TAHAP BERIKUTNYA

Rencana tahap berikutnya sebagai bentuk akhir dari pelaksanaan KKS Pengabdian ini diharapkan pemerintah dapat membentuk posko pengaduan yang dapat membantu masyarakat dalam penyelesaian setiap masalah, disamping itu untuk menindak lanjuti kegiatan yang telah dilakukan dalam rangka penyusunan peraturan desa yang berkualitas maka tahapan berikutnya berupa melakukan pendataan dan pembinaan secara intensif kepada BPD, Aparat Desa dan masyarakat.

BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pelaksanaan KKS Pengabdian sangatlah berguna bagi pemerintah dan Masyarakat khususnya bagi masyarakat yang tidak paham terhadap prosedur penyelesaian sengketa keperdataan. Selain itu pelaksanaan KKS Pengabdian ini dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat khususnya di Desa Juriati Kecamatan Monano.

B. Saran

Atas dasar kesimpulan yang demikian itu, maka ada beberapa hal yang dapat diberikan saran atau rekomendasi, yakni sebagai berikut:

1. Pemerintah daerah yakni Kabupaten Gorontalo Utara bekerjasama dengan pemerintah Kecamatan melakukan penyuluhan hukum untuk meningkatkan pemahaman hukum kepada masyarakat desa
2. Pengetahuan Kepala Desa/Ayahanda beserta aparat desa juga harus ditingkatkan melalui pembinaan-pembinaan secara rutin menyangkut persoalan hukum

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Aristanti Widyaningsih, 2011. *hukum pajak dan perpajakan dalam pendekatan mind map*, alfabeta Bandung

Harun Al-Rashid, 1997. *Sekilas Jual Beli Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Oloan Sitorus, : 2004. *Kapita Selekt Perbandingan Hukum Tanah*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Sajipto Rahardjo, 1980, *Hukum, Masyarakat Dan Pembangunan*, Cetakan Kedua, Alumni Bandung

-----, 2003, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Buku Kompas Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2007. *kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1994, *Sosiologi Hukum* Raja Grafindo Persada Jakarta

-----, 2004, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan Kelima, Raja Grafindo Persada Jakarta

Waluyo, 2003, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Perundang- Undangan Perpajakan Dan Aturan Perpajakan Terbaru*, Salemba Empat, Jakarta,

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar tahun 1945

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Undang-undang Bantuan Hukum

Lampiran



Kegiatan Penyuluhan hukum



Bimbingan teknis penyusunan Perdes se- Kecamatan Monano



Foto bersama serta KKS, Pemateri dan 2 (dua) Kepala Desa pada kegiatan penyuluhan hukum di Desa Juruati



Kegiatan Tambahan peserta KKS di Desa Juriat

Lampiran.

Materi Penyuluhan Hukum: Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah 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.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

- 1) Untuk Memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum
- 2) Untuk menyediakan informasi kpd pihak-pihak yg berkepentingan
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

3. Dasar hukum Pendaftaran Tanah

- UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-poko Agraria (pasal 19)
- PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

4. Objek Pendaftaran Tanah

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;

f. tanah Negara.

5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

A. Pendaftaran Pertama Kali

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Dalam proses pendaftaran tanah pertama kali syarat-syarat yang harus dipenuhi pemohon adalah sebagai berikut :

1. Bagi tanah bekas milik adat yang mempunyai surat tanda bukti pemilikan
 - a. Asli tanda pemilikan tanah yang dimohon antara lain Petuk, Girik, Ketitir, Pipil, Verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA No. 5 Tahun 1960.
 - b. Surat tanda perolehan tanah tersebut didapat secara berurut (jual beli, hibah, warisan).
 - c. Surat keterangan kepala desa atau lurah tentang riwayat tanah tersebut.
 - d. Surat pernyataan tidak dalam sengketa dari pemilik.
 - e. Foto copy KTP pemohon (jual beli, warisan, hibah).
 - f. Pelunasan SPPT PBB terakhir
 - g. Bukti pelunasan bukti BPHTB apabila perolehan tanah setelah tanggal 1 januari 1998.
 - h. Bukti pelunasan PPH.

2. Bagi tanah bekas milik adat yang tidak mempunyai surat tanda bukti pemilikan
 - a. Surat pernyataan bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut atau telah memperoleh pengawasan dari pihak-pihak yang telah menguasainya sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih.
 - b. Surat perolehan tanah.
 - c. Surat pernyataan bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik.
 - d. Surat pernyataan bahwa penguasaan tanah itu tidak pernah diganggu gugat diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa atau kelurahan yang bersangkutan.
 - e. Surat pernyataan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa.
 - f. Surat pernyataan, apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut dimuka hakim secara pidana maupun perdata apabila memberikan keterangan palsu.
 - g. Surat keterangan dari kepala desa atau lurah dan sekurang kurangnya dua orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai ketua adat setempat atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal didesa atau lurah letak tanah yang bersangkutan, dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan pemohon sampai derajat kedua baik dalam keberatan fertikal maupun horizontal.
 - h. Foto copy identitas pemohon.
 - i. Bukti pelunasan SPPT PBB terakhir.
 - j. Bukti pelunasan BPHTB, apabila perolehan tanah setelah tanggal 1 januari 1998
 - k. Bukti pelunasan PPH

B. Pendaftaran untuk Pemeliharaan Data

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak (terjadi peristiwa dan atau perbuatan hukum seperti Kematian, Jual-beli, Hibah, Tukar-menukar, Jaminan Hak Tanggungan, Pembagian Hak Bersama);
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya (sipemilik hak ganti nama atau alamat, dll, Pemecahan, Penyatuan dan sebagainya)

Pembuktian Hak sebagai syarat pendaftaran tanah:

Hak Baru:

1. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
2. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
3. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
4. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
5. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.
6. Biaya Pendaftaran Tanah
 1. Tarif Pendaftaran
 2. Tarif Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah
 3. Tarif Pengukuran
 4. Tarif Transport Pengukuran
 5. Tarif Panitia A / K.R / Tim Peneliti Tanah
 6. Tarif Transport Panitia A

SUMBER:

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang JENIS DAN TARIF ATAS
JENIS PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK
YANG BERLAKU PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

BENTUK-BENTUK PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah), berupa solusi melalui Badan Pertanahan Nasional dan solusi melalui Badan Peradilan. Solusi penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui cara berikut ini :

1. Solusi melalui BPN

Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut.

Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain mengenai masalah status tanah, masalah kepemilikan, masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya. Setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat tersebut di atas, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan tersebut. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah

pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak dapat. Apabila data yang disampaikan secara langsung ke Badan Pertanahan Nasional itu masih kurang jelas atau kurang lengkap, maka Badan Pertanahan Nasional akan meminta penjelasan disertai dengan data serta saran ke Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat letak tanah yang disengketakan.

Bilamana kelengkapan data tersebut telah dipenuhi, maka selanjutnya diadakan pengkajian kembali terhadap masalah yang diajukan tersebut yang meliputi segi prosedur, kewenangan dan penerapan hukumnya. Agar kepentingan masyarakat (perorangan atau badan hukum) yang berhak atas bidang tanah yang diklaim tersebut mendapat perlindungan hukum, maka apabila dipandang perlu setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat mengadakan penelitian dan apabila dari keyakinannya memang harus distatus quokan, dapat dilakukan pemblokiran atas tanah sengketa. Kebijakan ini dituangkan dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 No 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 tahun 1984.

Dengan dicabutnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 16 Tahun 1984, maka diminta perhatian dari Pejabat Badan Pertanahan Nasional di daerah yaitu para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, agar selanjutnya di dalam melakukan penetapan status quo atau pemblokiran hanya dilakukan apabila ada penetapan Sita Jaminan (CB) dari Pengadilan. (Bandingkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Pasal 126). Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa apabila Kepala Kantor Pertanahan setempat hendak melakukan tindakan status quo terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), harusnya bertindak hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum Pemerintahan yang baik, antara lain asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan (fair play), asas persamaan di dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa.

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa.

Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pembatalan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya. Yang menjadi dasar hukum kewenangan pembatalan keputusan tersebut antara lain :

1. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Keputusan Presiden No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999.
5. Dalam praktik selama ini terdapat perorangan/ badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan mengajukan keberatan tersebut langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagian besar diajukan langsung oleh yang bersangkutan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dan sebagian diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan diteruskan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan.

2. Melalui Badan Peradilan

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan.

Setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sebagai konsekuensi dari penolakan tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan ke pengadilan setempat.

Sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*). Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya masalah di kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Kemudian apabila sudah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang bersangkutan mengusulkan permohonan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang telah diputuskan tersebut di atas. Permohonan tersebut harus dilengkapi dengan laporan mengenai semua data yang menyangkut subjek dan beban yang ada di atas tanah tersebut serta segala permasalahan yang ada.

Kewenangan administratif permohonan pembatalan suatu Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah adalah menjadi kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional termasuk langkah-langkah kebijaksanaan yang akan diambil berkenaan dengan adanya suatu putusan hakim yang tidak dapat dilaksanakan. Semua ini agar diserahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menimbang dan mengambil keputusan lebih lanjut. Di bidang pertanahan, belum ada suatu peraturan perundang – undangan yang secara eksplisit memberikan dasar hukum penerapan Alternatif Dispute Resolution (ADR). Namun, hal ini tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak menggunakan lembaga ADR di bidang pertanahan berdasarkan 2 (dua) alasan, yaitu :Pertama, di dalam setiap sengketa perdata yang diajukan di muka pengadilan, hakim selalu mengusulkan untuk penyelesaian secara damai oleh para pihak (Pasal 130 HIR). Kedua, secara eksplisit cara penyelesaian masalah berkenaan dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah diupayakan melalui jalur musyawarah.

Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, (“Keppres No.53 tahun 1993”) dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994 yang merupakan peraturan pelaksanaan Keppres No. 55 tahun 1993, mengatur tentang tata cara melakukan musyawarah secara cukup terinci. Dalam perkembangannya, hal ini dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (“Perpres No. 36 tahun 2005”) yang diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 yang telah dilengkapi dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2007. Dengan berlakunya Perpres No. 36 tahun 2005, maka Keppres No. 55 tahun 1993 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan berjalannya waktu, penyelesaian sengketa melalui ADR secara implisit dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (“BPN”). Dalam struktur organisasi BPN dibentuk 1 (satu) kedeputian, yakni Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (“Deputi”). BPN telah pula menerbitkan Petunjuk Teknis

Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007. Dalam menjalankan tugasnya menangani sengketa pertanahan, BPN melakukan upaya melalui mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa alternatif.

Pembentukan Deputi tersebut menyiratkan 2 (dua) hal, yaitu pertama, bahwa penyelesaian berbagai konflik dan sengketa pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga diupayakan membentuk kedeputian untuk penanganannya. Kedua, terdapat keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan melalui pengadilan.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Dalam mengemban tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Instansi Vertikal tetap melaksanakan tugas –tugas Pemerintah di Bidang Pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam yang perlu mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas telah dikeluarkan Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Adapun kebijakan tersebut adalah dalam rangka Percepatan Pembangunan Nasional dan Daerah dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi : Penyusunan Rancangan Undang –undang, Penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang - undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di Bidang Pertanahan.

- a. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 1. penyusunan basis data tanah-tanah asset negara/ pemerintah daerah diseluruh Indonesia;
 2. penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan pemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan epayment;

3. pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan landreform dan pemberian hak atas tanah;
 4. pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui system informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.
- b. Sebagian kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/ Kota
1. Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:
 - a) pemberian ijin;
 - b) penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan;
 - c) penyelesaian sengketa tanah garapan;
 - d) penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan;
 - e) penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee;
 - f) penetapan dan penyelesaian masalah tanah ulayat;
 - g) pemanfaatan dan penyelesaian masalah tanah kosong;
 - h) pemberian ijin membuka tanah;
 - i) perencanaan penggunaan tanah wilayah Kabupaten/ Kota.
 2. Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang bersifat lintas Kabupaten Kota dalam satu Propinsi, dilaksanakan oleh Pemerintah Propinsi yang bersangkutan. Dalam pelaksanaan tata kerjanya ini telah berjalan sebagaimana mestinya dan secara taktis operasional dikoordinasikan oleh Gubernur untuk tingkat propinsi sedangkan oleh Bupati/ Walikota untuk Kabupaten/ Kota. Selama ini urusan pertanahan masih dikuasai Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi vertical, sering terjadi perbedaan fungsi lahan. Perbedaan terjadi karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberi ijin penggunaan lahan yang

berbeda dengan rencana tata ruang kota. Akibatnya masyarakat dan investor sering mengalami kerugian karena lahan yang mereka miliki tidak dapat digunakan / berfungsi untuk aktifitas tertentu mengingat adanya perbedaan dengan tata ruang kota. Pemerintah pusat harus segera menyerahkan urusan pertanahan kepada daerah otonom. Penyerahan itu penting agar semua kota dan kabupaten mudah mengatur lokasi lahan guna perencanaan tata ruang. Dualisme wewenang itu sudah saatnya diakhiri dengan menyerahkannya ke Pemerintah Kota dan Pemerintah Kabupaten. Untuk memudahkan penyerahan urusan pertanahan sebaiknya diajukan judicial review atas peraturan presiden mengenai tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Judicial review itu untuk memudahkan ditetapkannya peraturan pelaksanaan Undang undang Nomor 32 Tahun 2004 mengenai Pemerintah Daerah. Dalam peraturan pelaksanaan itu harus dipertegas kewenangannya Pemerintah Daerah

Mengingat pentingnya masalah pertanahan tersebut, langkah –langkah untuk memperbaiki administrasi pertanahan harus diambil :

1. Memperjelas dasar hukum atas kepemilikan tanah. Ada banyak peluang bagi Indonesia untuk memecahkan berbagai hambatan yang menyebabkan para pelaku ekonomi tidak dapat memperoleh hak yang pasti atas tanah mereka. Penyelesaian masalah ini akan membuat masyarakat dapat memanfaatkan secara penuh keuntungan dari tanah yang mereka miliki, dan memberikan insentif atas penggunaan tanah secara berkelanjutan. Memperkenalkan pengakuan hukum atas kepemilikan, serta memperbolehkan bukti nondokumenter sebagai basisnya. Masyarakat yang telah mengelola suatu lahan dalam waktu yang lama, umumnya telah menginvestasikan waktu dan sumber daya mereka pada tanah tersebut. Tetapi, hanya pemilik tanah yang mempunyai bukti kepemilikan yang dapat menerima perlindungan hukum, walaupun sertifikasi pertanahan Indonesia hanya mencakup 20% dari lahan yang ada. Pengakuan atas kepemilikan berdasar penempatan lahan, serta berbagai bukti informal lainnya, seperti bukti pembayaran pajak ditambah dengan pengakuan dari para tetangga, misalnya, dapat meningkatkan jaminan

terhadap kepemilikan oleh masyarakat miskin. Hal ini juga dapat menjadi dasar untuk memformalisasikan jutaan pengalihan lahan secara informal, sehingga dapat mengurangi sumber konflik dan meningkatkan insentif dalam mendukung investasi pada sumber daya tanah yang tersedia. Jika dijalankan, program ini akan memberikan hasil yang jauh lebih tinggi daripada program pendataan tanah secara formal yang berlangsung saat ini. Memperbolehkan kepemilikan lahan oleh komunitas. Dalam banyak kejadian, aturan adat dalam penggunaan tanah adat tidak lagi mencukupi dalam memecahkan masalah pertanahan. Saat ini, satu-satunya cara untuk menjamin status kepemilikan atas tanah adat adalah dengan merubahnya menjadi kepemilikan pribadi, yang biaya surveynya sering tidak terjangkau oleh kebanyakan orang. Bahkan di Meksiko, yang pendapatan per kapitanya mencapai 8 kali Indonesia, 50% dari keseluruhan lahan masih dimiliki oleh komunitas, walaupun banyak yang juga mempunyai status hak penggunaan oleh individual sebelum kemudian diproses menjadi hak kepemilikan. Mengakui kepemilikan tanah oleh komunitas dapat memberikan perlindungan dari pihak luar, meningkatkan insentif investasi dan dapat menjadi mekanisme yang tepat untuk peralihan kepada hak milik individual jika diperlukan. Memberikan kesempatan untuk memiliki lahan bekas hutan. Sekitar 70% area tanah di Indonesia merupakan lahan hutan yang tidak dapat dimiliki oleh perorangan. Diperkirakan banyak lahan hutan tersebut yang kualitasnya telah menurun. Untuk memperbaikinya dibutuhkan investasi dan pengelolaan. Walaupun pemberian kepemilikan atas lahan tersebut bukan merupakan solusi ajaib (terutama dalam kondisi dimana alokasi awal tidaklah merata), hal tersebut dapat menjadi basis bagi pengelolaan yang lebih bertanggung jawab. Pemberian kepemilikan juga dapat menanggulangi masalah kurang jelasnya deskripsi mengenai area kehutanan yang dalam banyak kasus semakin membuat rumit masalah, dan bersamaan dengan terpisahnya tanggung jawab BPN dan Departemen Kehutanan, akan membawa bahaya duplikasi.

2. Menciptakan sistem pertanahan yang lebih memenuhi kebutuhan masyarakat ekonomi modern. Bersamaan dengan pembangunan ekonomi di

Indonesia, banyak tuntutan yang tidak lagi dapat dipenuhi oleh system pengelolaan pertanahan yang ada. Memisahkan pemberian hak atas tanah dengan penggunaan lahan. Penggunaan tanah di Indonesia harus sesuai dengan izin yang ditetapkan pada hak atas tanah yang diberikan. Perubahan penggunaan lahan membutuhkan pengurusan hak baru yang melibatkan proses birokratis yang panjang dan dapat menjadi sumber korupsi dan salah kelola. Untuk menanggulangi masalah ini, diperlukan pemisahan fungsi-fungsi teknis, seperti pencatatan, dari aspek politis seperti alokasi pertanahan. Perubahan terhadap masalah ini juga harus memasukan provisi yang memper - bolehkan perusahaan untuk memiliki tanah, sehingga dapat membantu pengembangan pasar untuk pinjaman dan surat berharga lainnya, seperti hipotek. Memperkuat fasilitas hipotik dan berbagai macam fasilitas surat berharga lainnya. Di Indonesia, kreditor sulit mendapatkan kembali tanah dan jaminan lainnya apabila mengalami gagal bayar, tanpa adanya intervensi dari pengadilan, yang biayanya tinggi dan sulit didapat mengingat pengadilan biasanya lebih memihak debitor. Sehingga tidak mengherankan kalau biaya pinjaman di Indonesia menjadi tinggi dibandingkan dengan Negara lainnya. Memperbaiki fasilitas hipotek dan surat berharga lainnya, seperti dengan cara menampilkan suku bunga hipotek pada sertifikat tanah serta memperbarui praktik pelaksanaannya, akan membantu perubahan budaya pembayaran tanah, menjadi basis untuk pemberian fasilitas hipotek sekunder dan berbagai jenis hak pemilikan lainnya yang lebih komplek. Pada akhirnya perkembangan tersebut akan memperbaiki kinerja sistem keuangan, yang akan membuat penanam modal lebih mudah dalam mengakses modal yang lebih murah. Memperbaiki efisiensi system registrasi dan mengurangi biaya yang tidak perlu. Jika biaya pendaftaran tanah menjadi terlalu tinggi, biasanya pemilik lahan akan merujuk pada cara - cara informal, yang dapat menurunkan tujuan dari pendaftaran tersebut, yaitu memberikan informasi yang otoritatif dan tersedia untuk umum. Prosedur yang tidak efisien dan berulang, seperti tidak digunakannya informasi yang dikumpulkan oleh badan pengelola PBB, telah menaikkan biaya pendaftaran dan menghambat keberlangsungan administrasi pertanahan.

Untuk memecahkan hal ini, penetapan standar pelayanan dalam pengelolaan pertanahan menjadi penting. Begitu pula tersedianya informasi yang terbuka mengenai skema biaya pelayanan dan kinerja kantor-kantor pertanahan, diterapkannya audit independen, serta dimungkinkannya partisipasi sector swasta, akan dapat meningkatkan efisiensi pelayanan.

3. Meningkatkan kualitas dan kredibilitas pencatatan pertanahan. Pencatatan pertanahan merupakan sesuatu yang patut dilaksanakan hanya jika proses itu dapat memberikan informasi yang berharga dan terpercaya, sehingga dapat memberikan manfaat dalam meningkatkan investasi dan pengalihan lahan yang mendorong produktifitas. Menciptakan mekanisme yang efisien dan terdesentralisasi bagi pengalihan lahan. Biaya pengalihan lahan di Indonesia tercatat sebagai yang tertinggi di kawasan ini, sehingga berbagai aktifitas pemanfaatan lahan yang berguna menjadi terhambat atau proses pengalihan mengambil bentuk informal, dengan berbagai konsekuensi negatifnya. Aturan perundangan yang jelas dapat membantu masalah ini dan menjadikan proses pencatatan sebagai aktifitas yang berdasarkan hukum, dengan menetapkan standar dan aturan yang harus dijalankan di dalam proses transaksi, dengan mengendalikan pemalsuan dan dengan mengurangi Kebijakan, Pengelolaan dan Administrasi Pertanahan Kesempatan untuk melakukan korupsi. Peraturan tersebut harus memungkinkan terbentuknya prosedur yang sederhana dan cepat dalam berbagai urusan seperti masalah pewarisan dan pembagian lahan. Juga harus memungkinkan tersedianya informasi pencatatan dan transaksi atas lahan, seperti mengharuskan adanya saksi untuk mengesahkan pengalihan lahan dan menjadikan hasil survey sebagai bagian dari catatan publik, serta secara terbuka menjelaskan bahwa pemalsuan pencatatan akan dibatalkan dan pencatatan hak kepemilikan palsu secara formal tidak dapat diterima. Memperluas cakupan pencatatan dengan berbagai mekanisme. Lebih dari 50% sertifikat pertanahan di Indonesia diperkirakan bermasalah dalam satu dan lain aspek, yang dapat menjadi sumber konflik. Mengurusi permasalahan ini secara terpusat tampaknya merupakan suatu hal yang mustahil. Sebaliknya menerapkan proses yang dapat mengurangi kesalahan seiring dengan waktu

merupakan pilihan yang lebih memungkinkan. Cara yang banyak diterapkan adalah menetapkan kualifikasi tertentu untuk berbagai lahan yang bermasalah, dan mengembangkan mekanisme yang memungkinkan kualifikasi tersebut dapat diperbaiki, baik dengan seiring waktu maupun dengan melengkapi survey yang diperlukan. Ini dapat dilengkapi dengan meningkatkan proses pendaftaran secara sistematis di sisi penawaran, maupun dengan meningkatkan insentif di sisi permintaan. Berbagai mekanisme tersebut dapat memperbaiki kondisi masyarakat miskin dan meningkatkan kepercayaan masyarakat pada proses pencatatan, dan insentif untuk melakukan pencatatan. Perencanaan penggunaan lahan yang transparan dan partisipatif. Cara yang saat ini digunakan pemerintah dalam menyusun rencana penggunaan pertanahan ataupun pengelolaan tanah, sering tidak mendukung tercapainya tujuan yang ditetapkan. Bahkan lahan yang bernilai tinggi sering tidak digunakan atau hanya menjadi elemen spekulasi yang tidak produktif. Pemecahan masalah ini membutuhkan pendekatan bottom up. Mendefinisikan status tanah milik pemerintah dan mengusahakan pendataan lahan-lahan tersebut. Meskipun negara pada prinsipnya memiliki seluruh tanah yang ada, lingkup dari klaim tersebut maupun hak dan kewajiban dalam masalah yang berkaitan tidaklah terdefinisikan dengan baik. Langkah pertama adalah memperbolehkan pemerintah di berbagai tingkatan untuk memiliki dan mendapatkan lahan serta mendefinisikan tanggung jawab masing-masing pemerintah untuk mengelola lahan-lahan tersebut, termasuk kewajiban untuk melindungi, merawat dan melestarikan sumber daya alam dan infrastruktur publik di daerah tersebut. Hal ini dapat digunakan sebagai dasar dalam melakukan pendataan dan pencatatan lahan-lahan milik pemerintah, serta memperkenalkan proses administrasi yang transparan dalam pemberian, penjualan serta pemberian hak guna untuk lahan tersebut. Dengan begitu perlindungan, pengelolaan dan pendayagunaan dapat ditingkatkan, dalam rangka memisahkan proses pencatatan dan alokasi lahan. Mengusahakan perencanaan tata guna lahan secara transparan dan dilaksanakan pada tingkatan lokal. Tingginya intervensi dan kontrol terhadap tanah yang

dilakukan oleh negara telah menyebabkan berbagai ketidakpuasan di antara masyarakat lokal. Untuk mengatasi masalah ini, sangatlah penting untuk mengakui wewenang seluruh pemilik untuk menggunakan lahan mereka berdasarkan peraturan tata guna tanah yang berlaku dan menjamin konsultasi kepada masyarakat, serta menyebarluaskan informasi mengenai rencana tersebut hingga tingkat kecamatan. Hal ini akan membantu pelaksanaan undang-undang otonomi, memperbaiki proses dan akuntabilitas alokasi lahan. Mengembangkan pendekatan perencanaan nasional dan mengkoordinasi rencana tata ruang yang ada. Hirarki yang ada dalam perencanaan tata guna lahan menyebabkan proses tersebut menjadi berbiaya tinggi atau tidak dapat dijalankan. Dengan memusatkan aktifitas pemerintah pusat pada usaha mendefinisikan kriteria yang jelas atas penggunaan tanah, sementara perencanaan secara terinci dilakukan pada tingkat pemerintah lokal, dapat menciptakan sistem perencanaan yang terkoordinasi dan terkonsolidasi yang lebih efisien dan efektif. Ini juga dapat diiringi dengan memperkenalkan system zoning, di berbagai lokasi dimana peta pertanahan kadastral belum tersedia dan tidak akan tersedia di waktu dekat.

4. Pengelolaan lahan di area kehutanan secara berkesinambungan. Ketidakmampuan dalam memberikan hak penggunaan ataupun kepemilikan, seperti dijabarkan pada UU Kehutanan 1967, membatasi besarnya modal yang dapat dikumpulkan oleh industri kehutanan, serta membuat pemegang konsesi tidak memperhatikan keberlangsungan dalam jangka panjang dan membuat komunitas lokal tidak dapat turut merasakan pendapatan yang didapatkan dari sumber daya kehutanan. Memperkuat adat. Selain diberlakukannya hukum tradisional sebagai bukti untuk klaim atas lahan, perlu pula diakui pola penggunaan dan pemukiman lahan (seperti adat sebelum dan sesudah konsesi diberikan, ketika aktifitas pematangan hutan selesai, dalam proses konversi kehutanan, dan lain-lain) sebagai bukti alternatif untuk memperkuat peran adat. Hal ini akan memperkuat basis atas peraturan mengenai penggunaan tanah, misalnya dengan mengharuskan lahan tertentu tetap menjadi lahan hutan, dengan menghubungkan hak kepemilikan dan tanggung jawab bagi

pengelolaan pertanahan dan kehu-tanan yang berkesinambungan, serta dengan mendefinisikan hak kepe-milikan lahan bagi sumber daya perka-yuan ketika konsesi yang diberikan berakhir. Pemegang konsesi juga mendapat kesempatan untuk menjadi pemilik lahan, melalui pembelian tanah dimana tidak terdapat hak penggunaan atas lahan tersebut. Perjanjian standar antara pemegang konsesi dan komunitas lokal akan memberikan kesempatan bagi komunitas tersebut dalam mendapatkan bagian yang lebih besar atas pendapatan dari sumber daya kehutanan tersebut. Mengganti pemberian izin dengan hak penggu - naan atas lahan hutan negara, swasta dan komunal. Pada satu sisi pemberian hak ini akan memberikan penduduk dan komunitas lokal di wilayah hutan kepastian yang lebih tinggi dibandingkan pemberian konsesi yang tidak memperhitungkan para penduduk local tersebut. Di sisi yang lain, dengan mengurangi prosedur formal dalam pengurusan konsesi maka akan lebih banyak modal yang ditanamkan untuk menggiatkan proses sekuritisasi. Untuk itu, hak swasta atas penggunaan lahan hutan dapat diperkenalkan ketika konsesi yang diberikan telah habis dan didasarkan atas kajian dalam penggunaan konsesi sebelumnya. Memperbaiki pengelolaan konflik dan meningkatkan proses kesinambungan di daerah kehutanan. Tingginya tingkat ketidakpastian akan menyuburkan perselisihan, yang ditambah dengan tidak tersedianya fasilitas pengadilan secara cukup, akan membuat proses peradilan tidak dapat merespon dengan cepat dan efektif. Ini akan menghambat investasi. Sementara konflik yang ada dapat dipercepat dengan mengusahakan berbagai sarana alternative penyelesaian konflik, kemungkinan terciptanya konflik baru juga dapat Indonesia Policy Briefs Gagasan untuk Masa Depan diturunkan dengan memetakan sumber daya dengan melibatkan partisipasi komunitas dan staf teknis pada berbagai dinas di tingkat kecamatan dan pemerintahan lokal. Infor masi tersebut dapat diintegrasikan dengan rencana tata ruang di tingkat kabupaten untuk mengidentifikasi berbagai wilayah dimana dapat terjadi konflik dan perlu mendapat perhatian.

5. Memperkuat berbagai lembaga independen dan memberikan insentif fiscal dalam pelaksanaan aturan pertanahan. Mendayagunakan pajak pertanahan

untuk meningkatkan pelayanan pertanahan. Dengan basis pajak yang begitu besar, sekitar 75 juta lahan pertanahan, maka pendayagunaan pajak pertanahan yang progresif dapat menunjang aktifitas pemerintahan lokal. Hal ini dapat dilakukan dengan menaikkan pajak pertanahan ke tingkat yang lebih realistis, ditetapkan oleh pemerintahan lokal, berdasarkan biaya pelayanan pertanahan dan kebutuhan pajak lokal. Pajak yang lebih tinggi dapat ditetapkan pada lahan yang tidak digunakan, sementara keringan pajak diberikan pada pemilik lahan kecil dan miskin. Pada saat bersamaan pemerintah pusat dapat menentukan tingkat pajak maksimum dan minimum, mengurangi beban pajak dari pemerintah lokal dan mengelola redistribusi horizontal. Pajak atas proses konversi tanah serta pajak keuntungan penjualan juga dapat diberlakukan. Memberikan hukuman atas tindakan penipuan dan pemalsuan, serta memperkenalkan sistem penanaan berbagai keluhan. Meskipun bukan merupakan hal yang spesifik terjadi atas pertanahan, jumlah pelanggaran yang besar dalam kasus-kasus pertanahan, membuat pemberian hukuman atas penipuan dalam masalah petanahan menjadi penting. Begitu pula sikap menghormati hak dari si korban untuk melakukan tuntutan balik atas kerugian yang ditimbulkan oleh si pelaku, serta mengumumkan aktifitas pencatatan yang tidak sah dan penipuan tersebut. Disamping itu juga diperlukan tindakan tegas, termasuk kemungkinan pemecatan, terhadap para pegawai pemerintah atas kesalahan dan penipuan yang terjadi di depan mata mereka. Hasil dari usaha ini dapat disebarluaskan secara terbuka untuk menurunkan biaya transaksi, perse-lisihan dan ketegangan atas berbagai masalah pertanahan. Menciptakan sistem administrasi pertanahan nasional dalam satu atap. Dalam jangka panjang, mengelola administrasi pertanahan di bawah satu atap, termasuk untuk lahan milik pemerintah, lahan hutan, pertambangan dan lahan bukan hutan, merupakan suatu rencana yang patut dipertimbangkan. Dengan begitu duplikasi dapat dikurangi serta meningkatkan skala ekonomis dengan menggabungkan administrasi pertanahan dan pajak pertanahan. Ini juga dapat menghilangkan permasalahan antara BPN dengan Departemen Kehutanan dan membuat aktifitas monitoring dan pemberlakuan peraturan menjadi lebih

mudah. Masalah pertanahan bukanlah masalah kecil dan dapat diabaikan. Hanya karena tidak terlihat secara nyata, tidaklah berarti bahwa kebijakan pertanahan yang kurang tepat tidak akan menimbulkan permasalahan yang cukup parah. Bahkan permasalahan tersebut dapat menjadi masalah sistemik dan mempengaruhi berbagai aspek lainnya, seperti tingginya biaya kredit dalam sistem keuangan, aksesibilitas sistem peradilan serta apresiasi dan penghargaan publik terhadap system hukum. Hal-hal tersebut membuat agenda pemecahan masalah pertanahan menjadi lebih penting lagi. Reformasi tidak berarti zero –sum game. Contoh-contoh yang dibahas dalam tulisan ini menjabarkan bahwa reformasi kebijakan pertanahan bukan merupakan zero sum game, dimana satu pihak mendapatkan keuntungan dan pihak lain menderita kerugian, meskipun lahan yang tersedia sangat terbatas. Sebaliknya ada berbagai pilihan kebijakan yang dapat memberikan manfaat kepada hampir semua pihak, kecuali tentu saja untuk mereka yang memperoleh tanah melalui cara penipuan dan pemalsuan. Meskipun akan ada hambatan dari berbagai pihak yang berkepentingan, berbagai pilihan kebijakan yang dibahas di sini memberikan solusi yang menguntungkan semua pihak, bahkan dalam jangka pendek dan memberikan manfaat bagi semua orang dengan cara membantu Indonesia mewujudkan segala potensi yang ada dan menjadikannya sebagai tempat yang menarik untuk melakukan aktifitas ekonomi dan usaha. Tidak diperlukan sebuah cetak biru yang sempurna untuk memulainya. Rumitnya permasalahan dan kurangnya basis untuk perubahan, sering menjadi alasan untuk tidak melakukan apa-apa. Meskipun dibutuhkan adanya arahan dan tujuan yang jelas dalam proses reformasi, tidak berarti seluruh aspek harus dibahas sejak awal proses tersebut. Daripada mempermasalahkan pembuatan cetak biru yang lengkap sebelum langkah awal dilakukan, berbagai permasalahan yang dijabarkan di sini lebih tepat diselesaikan melalui cara pembelajaran, percontohan dan berbagai penyesuaian selama proses berlangsung dan mulai dirasakan hasilnya. Kesepakatan antar berbagai pihak terkait dapat dicapai dengan memusatkan perhatian pada hasil yang kongkrit dibandingkan dengan prinsip-prinsip yang abstrak. Beberapa langkah dapat

dilakukan secepatnya. Meskipun permasalahan yang ada begitu rumit dan melewati batas-batas birokrasi tradisional, Indonesia telah mengambil beberapa langkah dalam memperbaiki struktur hukum dan memperoleh konsensus publik. Sementara dibutuhkan penjabaran yang jelas dalam menterjemahkan prinsip menjadi aksi, imbalan yang didapatkan dari segi efisiensi dan keadilan begitu tinggi dan dapat menjadi dasar dalam proses perubahan untuk menciptakan berbagai lembaga pertanahan yang lebih transparan, efisien dan dapat dipertanggungjawabkan.

Simpulan

Selama ini urusan pertanahan masih dikuasai Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi vertikal, sering terjadi perbedaan fungsi lahan. Perbedaan terjadi karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberi ijin penggunaan lahan yang berbeda dengan rencana tata ruang kota. Akibatnya masyarakat dan investor sering mengalami kerugian karena lahan yang mereka miliki tidak dapat digunakan untuk aktifitas tertentu mengingat adanya perbedaan dengan tata ruang kota.

Di Zaman sekarang ini kebutuhan akan tempat tinggal meningkat, sedangkan luas tanah terbatas, sehingga menyebabkan nilai guna tanah penting sekali, apapun akan diusahakan oleh pribadi manusia untuk mendapatkan tanah yang strategis. Selain sebagai tempat untuk tinggal, tanah juga digunakan sebagai tempat mengadakan aktivitas ekonomi, jalan untuk kegiatan lalu lintas, perjanjian dan yang pada akhirnya sebagai tempat tinggal masa depan.

Ada 2.810 kasus sengketa tanah yang berskala nasional yang tercatat oleh Badan Pertanahan Nasional, terjadi di Indonesia ini, faktor utama penyebab adalah :

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah.

Sertifikat (tanah) merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Kedudukan sertifikat ini diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dituntaskan dengan beberapa cara seperti:

1. Melalui Badan Pertanahan Nasional
2. Melalui badan peradilan, bernegosiasi, dan lain-lain tergantung para pelakunya mengarahkan ke arahmana jalan penyelesaian yang baik menurutnya.

Banyak sekali penyebab sengketa tanah di Indonesia ini, baik karena fungsi tanah itu sendiri yang sangat dibutuhkan, maupun masalah administrasinya, tetapi sebagaimana dari hasil catatan Badan Pertanahan Negara tentang kasus sengketa tanah yang terjadi di Indonesia ini, faktor utama penyebabnya adalah masalah administrasi sertifikat yang tidak jelas, distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, dan legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata pada sertifikat saja, tanpa memperhatikan produktifitas tanahnya.

Wilayah NKRI mungkin bebas dari sengketa jika semua pihak mendukung atas kinerja BPN mulai dari pihak aparaturnya desa dan pihak yang konflik. Langkah2 pencegahan, yaitu:

1. Menyediakan kelengkapan peta pendaftaran
2. Peningkatan Sumber Daya Manusia
3. Berjiwa untuk senantiasa melayani masyarakat
4. Teliti dan Hati-Hati