

PENYULUHAN HUKUM TERHADAP MASYARAKAT TENTANG PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI UPAYA PENINGKATAN TARAF HIDUP MASYARAKAT DI DESA BATU KARAS DAN KERTAYASA, KECAMATAN CIJULANG KABUPATEN CIAMIS

Zamil, Y.S., Faisal, P. dan Afriana, A.
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

ABSTRAK

Pada umumnya jumlah lahan yang dimiliki oleh masyarakat Desa Batu Karas dan Desa Kertayasa, Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis, baik untuk pertanian maupun untuk pemukiman masih belum disertifikatkan. Penyuluhan hukum mengenai pendaftaran tanah sangat penting dilakukan karena potensi alam yang sedemikian besar akan lebih optimal lagi apabila tanah-tanah masyarakat tersebut disertifikatkan. Hal ini berguna selain untuk menjamin kepastian hukum tanah milik masyarakat juga masyarakat dapat menjaminkan tanah-tanah milik masyarakat tersebut ke bank sebagai tambahan modal dalam mengembangkan usaha masyarakat di Desa Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Ciamis. Penyuluhan hukum Terhadap Masyarakat Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Upaya Peningkatan Taraf Hidup Masyarakat di Desa Batu Karas dan Kertayasa Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis telah diberikan pada tanggal 10 Juli 2012 di kantor Desa Batukaras, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Ciamis. Penyuluhan hukum dihadiri oleh sekitar 70 (tujuh puluh) orang. Penyuluhan hukum ini sangat perlu dilakukan agar masyarakat menjadi sadar mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah terlebih pemanfaatan tanah di Desa Batukaras dan Kertayasa sebagian besar digunakan untuk kawasan wisata, lahan perkebunan, pertanian, pemukiman dan fasilitas umum. Respon masyarakat Desa Batu Karas dan Kertayasa Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis sangat positif diadakannya kegiatan PKM dengan tema pendaftaran tanah karena sangat sesuai dengan kebutuhan masyarakat di sana. Setelah dilakukan PKM diketahui bahwa sebagian besar masyarakat Desa Batu Karas dan Kertayasa belum melakukan pendaftaran tanah terhadap tanah, rumah dan bangunan yang dimilikinya. Setelah dilaksanakan penyuluhan hukum masyarakat semakin mengerti akan pentingnya pendaftaran tanah. Masyarakat mengharapkan hal-hal yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah dapat diatasi. Kendala-kendala tersebut diantaranya lamanya prosedur pendaftaran tanah sampai keluar sertifikat tanah, mahalnya biaya pendaftaran tanah dan jarak tempuh yang jauh untuk mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan yang berada di Kabupaten Ciamis. Selain mereka memahami pentingnya pendaftaran tanah, dengan diadakannya PKM ini, masyarakat semakin mengerti untuk menjaga kelestarian lingkungan dalam kaitannya dengan pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, mengingat Desa Batu Karas dan Kertayasa merupakan desa wisata andalan Kabupaten Ciamis.

Kata kunci: Penyuluhan, Hukum, Pendaftaran Tanah.

EXTENSION OF THE LAW OF THE LAND REGISTRATION IMPROVING STANDARDS OF LIVING BATU KARAS VILLAGE COMMUNITY AND KERTAYASA DISTRICT CIJULANG CIAMIS

ABSTRACT

The choice of location was based on the majority of the village of Batu Karas and Kertayasa, Cijulang Ciamis district that is generally the amount of land owned by the village community well, mostly for agriculture and for housing is still not certified. Legal counseling regarding land registration is very important because it saw the potential of such a nature that will be more optimally if these lands were certified, it is useful other than to ensure legal certainty of land belonging to the community as well the community can pledge the public lands to the bank as additional capital to develop the business community in the village of Batu Karas, Cijulang Ciamis district. Legal counseling to community regarding Land Registration to effort the quality of life of communities in village of Batu Karas and Kertayasa, Cijulang Ciamis district was held on July 10, 2012 at the office of the Batukaras village, Cijulang Ciamis District. Legal counseling attended by about 70 (seventy) persons, legal counseling is needed so that people become aware of the importance of land ownership certificates prior use of

the land in the village of Batukaras and Kertayasa mostly used for tourist area, plantation, agriculture, housing and public facility. The Community of Batu Karas and Kertayasa village, Cijulang Ciamis District responded very positively holding PKM activity with the theme of registration of land because it is in accordance with the needs of the people there. After PKM known that mostly the community of Batu Karas and Kertayasa village not yet register land, houses and buildings their owned. Having implemented the legal counseling the community understand the importance of land registration, however, people expect things that become obstacles in the land registry can be solved. These obstacles are long duration of land registration procedure until exit land titles, the high cost of land registration and far mileage to register the land to the land office located in the central city of Ciamis. In addition the importance of land registration based on the PKM society increasingly understood to preserve the environment in relation to the ownership, control, use and utilization of land because Batu Karas and Kertayasa village are tourist village mainstay of Ciamis district.

Key words: Counseling, Legal, Register Land.

PENDAHULUAN

Masyarakat Desa Batu Karas dan Kertayasa Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis merespon positif diadakannya kegiatan PKM dengan tema pendaftaran tanah karena sangat sesuai dengan kebutuhan masyarakat disana. Setelah dilakukan PKM diketahui bahwa masyarakat Desa Batu Karas dan Kertayasa belum banyak yang memahami arti pentingnya pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum terhadap aset yang dimilikinya dan terhadap peningkatan taraf hidup masyarakat. Sebagian besar masyarakat Desa Batu Karas dan Kertayasa belum melakukan pendaftaran tanah terhadap tanah, rumah, dan bangunan yang dimilikinya. Setelah dilaksanakan penyuluhan hukum, masyarakat semakin mengerti akan pentingnya pendaftaran tanah. Mereka menyampaikan beberapa kendala dan mengharapakan hal-hal yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah dapat diatasi. Kendala-kendala tersebut diantaranya lamanya prosedur pendaftaran tanah sampai keluar sertifikat tanah, mahalnya biaya pendaftaran tanah, dan jarak tempuh yang jauh untuk mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan yang berada di Kabupaten Ciamis.

Selain pentingnya arti pendaftaran tanah, berdasarkan hasil PKM masyarakat semakin mengerti untuk menjaga kelestarian lingkungan dalam kaitannya dengan pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah karena mengingat Desa Batu Karas dan Kertayasa merupakan desa

wisata andalan Kabupaten Ciamis. Setelah dilakukan PKM, masyarakat semakin sadar dan mengerti untuk tidak mudah menjual aset tanah yang dimilikinya kepada orang lain, mengingat semakin banyaknya investor yang datang baik dalam negeri maupun luar negeri yang ingin menguasai tanah terutama di daerah kawasan pantai Batukaras. Hal ini penting untuk disadari agar masyarakat asli Desa Batu Karas dan Kertayasa tidak tersisihkan oleh masyarakat pendatang yang ingin menguasai tanah di daerah tersebut dan agar masyarakat di sana tidak tergoda oleh penawaran harga tanah yang murah karena harga tanah di Desa Batu Karas dan Kertayasa akan semakin meningkat mengingat keduanya merupakan daerah wisata yang sangat potensial. Oleh karena itu penting sekali dilakukan pendaftaran tanah untuk menjaga aset masyarakat.

SUMBER INSPIRASI

Perlu adanya program-program yang ditawarkan pemerintah untuk memudahkan masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya sehingga kendala-kendala biaya dan prosedur pendaftaran tanah yang rumit dan berbelit-belit dapat teratasi.

Mengingat pengetahuan masyarakat terhadap ilmu hukum masih sangat rendah maka ada baiknya jika kuantitas PKM dapat di tingkatkan setiap tahunnya. Masyarakat Desa Batukaras dan Kertayasa sangat membutuhkan penyuluhan hukum lanjutan tentang pembuatan perjanjian jual beli tanah dan pembuatan surat kuasa.

yang digunakan untuk mencapai tujuan yang telah dicanangkan adalah sebagai berikut:

1. survey wilayah sebagai tempat mengadakan penyuluhan hukum.
2. ceramah dan diskusi.

KARYA UTAMA

Desa Batukaras dan Kertayasa Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis berada di kawasan pantai utara Jawa Barat dengan potensi ekonomi tinggi. Desa Batu Karas merupakan salah satu daerah pariwisata terkenal yang berada di wilayah Kabupaten Ciamis, Jawa Barat. Setengah wilayahnya merupakan dataran tinggi sedangkan sisanya adalah dataran rendah dan daerah pantai. Mata pencaharian utama penduduk adalah petani dan nelayan. Jumlah penduduk desa Batu Karas kurang lebih berjumlah 4000 jiwa. Desa Batu Karas memiliki 6 dusun, yaitu Dusun Cidahu, Dusun Mandala, Dusun Nagrog, Dusun Sanghiangkalang, Dusun Batu Karas, dan Dusun Pasuketan.

Dusun Cidahu dan Mandala memiliki potensi wisata karena dekat dengan objek wisata Green Canyon, Dusun Nagrog dan Pasuketan merupakan daerah yang berbukit dan bergunung sedangkan Dusun Sanghiangkalang dan Batu Karas memiliki potensi pariwisata dan perikanan karena merupakan daerah pantai dan daerah objek wisata. Kalau dilihat pada potensi wilayah Desa Batu Karas maka setiap dusunnya mempunyai keunggulan dan kekhasannya masing-masing yang perlu untuk dioptimalkan. Hal ini dapat dilihat bahwa Dusun Nagrog cocok sebagai lahan pertanian, sebagian besar penduduknya adalah petani, tingkat ekonominya menengah. Dusun Cidahu memiliki potensi wiraswasta, sebagian besar penduduknya adalah petani. Tingkat ekonominya menengah. Desa Batu Karas sendiri adalah daerah pariwisata yang mempunyai tingkat ekonomi menengah.

Dusun Pasuketan berpotensi pada pertanian dan perladangan. Mata pencaharian pada umumnya adalah petani dan nelayan. Tingkat ekonominya adalah menengah ke bawah. Dusun Mandala berpotensi pada lahan pertanian dan pariwisatanya.

Sebagian besar penduduknya bertani dan tingkat ekonominya adalah menengah. Dusun Sanghiangkalang merupakan daerah penghasil ikan terbesar di desa Batu Karas, sebagian besar penduduk berprofesi sebagai nelayan, tingkat ekonominya adalah menengah.

Desa Batukaras memiliki potensi pariwisata yang luar biasa yang sudah terkenal ke manca negara, yaitu objek wisata pantai Batukaras. Daerah ini merupakan pantai terbaik di Indonesia bahkan dunia bagi wisatawan yang ingin belajar *surfing*. Di desa Batukaras sebagian besar penduduknya berprofesi sebagai wiraswasta dengan memanfaatkan obyek wisata pantai Batukaras dan sebagian lagi sebagai nelayan, tingkat ekonominya menengah. Di samping Desa Batukaras, Desa Kertayasa mempunyai potensi wisata yang luar biasa yaitu objek wisata *grand canyon* yang terkenal ke seluruh nusantara bahkan ke mancanegara. Objek wisata *grand canyon* saat ini dikembangkan olahraga *body rafting* sehingga banyak masyarakat yang mencari nafkah dengan memanfaatkan objek wisata *grand canyon*.

Pemilihan lokasi didasarkan pada mayoritas masyarakat Desa Batu Karas dan Desa Kertayasa, Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis yang pada umumnya lahan untuk pertanian maupun untuk pe-mukiman masih belum disertifikatkan. Penyuluhan hukum mengenai pendaftaran tanah sangat penting dilakukan karena melihat potensi alam yang sedemikian besar, yang akan lebih optimal lagi apabila tanah-tanah masyarakat tersebut disertifikatkan, selain berguna untuk menjamin kepastian hukum tanah milik masyarakat dapat digunakan pula jaminan tanah-tanah milik masyarakat tersebut ke bank sebagai tambahan modal dalam mengembangkan usaha masyarakat di Desa Batu Karas Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis.

Penyuluhan hukum telah diberikan pada tanggal 10 Juli 2012 di kantor Desa Batukaras, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Ciamis. Penyuluhan hukum dihadiri oleh sekitar 70 (tujuh puluh) orang. Penyuluhan hukum ini sangat perlu dilakukan agar

masyarakat menjadi sadar mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah. Pemanfaatan tanah di Desa Batukaras dan Kertayasa sebagian besar digunakan untuk kawasan wisata, lahan perkebunan, pertanian, pemukiman dan fasilitas umum. Di Desa Kertayasa daerah pemukiman tersebar secara merata di hampir setiap Desa Kertayasa, sedangkan di Desa Batukaras kegiatan ekonomi terpusat di daerah pantai sehingga relatif padat dengan pemukiman apabila dibandingkan dengan daerah lainnya.

ULASAN KARYA

Penyuluhan hukum terhadap masyarakat tentang pendaftaran tanah dalam upaya peningkatan taraf hidup masyarakat di Desa Batu Karas dan Kertayasa Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis menghasilkan kegiatan yang sangat positif dan bermanfaat bagi masyarakat. Masyarakat menyambut baik dari kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) ini dan berharap kegiatan PKM tersebut dapat berkesinambungan diadakan di Desa Batu Karas dan Kertayasa. Pada saat pelaksanaan PKM masyarakat Desa Batu Karas dan Kertayasa yang menghadiri kegiatan ini, diwakili oleh masyarakat biasa, tokoh masyarakat, aparat desa, karang taruna, petani, nelayan dan lain-lain.

Pada saat dilakukan diskusi masyarakat sangat antusias terlihat dengan banyaknya pertanyaan yang dilemparkan kegiatan diskusi tersebut dapat dijadikan bahan evaluasi ternyata masyarakat belum sepenuhnya memahami pentingnya keberadaan sertifikat tanah sebagai hak yang sah tanda kepemilikan tanah. Selain itu, masyarakat Desa Batukaras dan Kertayasa meminta agar diadakan program lanjutan kegiatan pengabdian kepada masyarakat, berupa penyuluhan hukum tentang pembuatan perjanjian jual beli tanah dan pembuatan surat kuasa.

Faktor pendorong dari PKM ini adalah respon yang bagus dari masyarakat dan aparat desa untuk menerima tim penyuluhan hukum. Materi PKM, dengan judul “Penyuluhan Hukum Terhadap Masyarakat

Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Upaya Peningkatan Taraf Hidup Masyarakat di Desa Batu Karas dan Kertayasa Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis” sangat sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang ada di sana, yang mendorong mereka untuk hadir pada saat penyuluhan.

Faktor penghambat adalah terbatasnya anggaran untuk melakukan penyuluhan hukum ini karena faktor jarak yang jauh memerlukan anggaran yang tidak sedikit untuk akomodasi dan biaya transportasi guna melaksanakan kegiatan PKM ini. Faktor penghambat lain adalah waktu dan biaya hanya memungkinkan untuk melaksanakan kegiatan PKM satu kali, sedangkan kebutuhan PKM diperlukan di dua desa sehingga saat pelaksanaan PKM di salah satu desa, maka desa yang lain tidak dapat berpartisipasi secara maksimal karena terkendala biaya untuk hadir ke desa tempat dilaksanakannya PKM dan juga terkendala jarak yang jauh antara desa yang satu dengan yang lainnya.

Penyuluhan hukum ini mengambil tema tentang Penyuluhan Hukum terhadap Masyarakat tentang Pendaftaran Tanah Dalam Upaya Peningkatan Taraf Hidup Masyarakat di Desa Batu Karas dan Kertayasa Kecamatan Cijulang, Kabupaten Ciamis yang diadakan pada tanggal 10 Juli 2012 dengan mengambil tempat di Bale Desa Batukaras yang dihadiri oleh perwakilan dari Desa Batukaras dan Desa Kertayasa, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Ciamis. Pada kesempatan ini dilakukan pemberian materi dengan metode ceramah dan diskusi.

Penyuluhan hukum di Desa Batukaras dan Kertayasa sangat penting untuk dilakukan karena Desa Batukaras dan Kertayasa merupakan desa dengan potensi wisata yang luar biasa di kawasan pantai selatan Jawa Barat. Oleh karena itu, banyak sekali warga pendatang baik dari dalam negeri bahkan dari luar negeri yang sangat ingin mempunyai tanah di kawasan Desa Batukaras dan Kertayasa untuk dijadikan penginapan dan fasilitas wisata lainnya. Namun demikian, pada kenyataannya banyak masyarakat Desa Batukaras dan Kertayasa yang belum mendaftarkan tanahnya atau masih banyak yang belum bersertifikat, sehingga tanah

milik masyarakat Desa Batukaras dan Kertayasa dibeli murah oleh investor yang ingin membangun tempat penginapan untuk para wisatawan yang banyak berkunjung ke daerah Batukaras.

Beberapa pertanyaan yang diajukan di antaranya adalah mengenai sertifikat cacat hukum yang ketika diajukan kepada kantor pertanahan merupakan bukan miliknya melainkan milik anak yang di bawah pengampuannya. Hal ini sangat rentan terjadi sengketa karena ketentuan hukum menyatakan penjual adalah pihak yang berwenang menjualnya dengan memenuhi syarat tertentu, yakni usia harus dewasa menurut undang-undang, artinya cakap untuk melakukan perbuatan hukum jual beli, misalnya anak di bawah umur 18 tahun atau yang belum menikah tidak berwenang melakukan jual beli, walaupun ia yang berhak atas tanah tersebut.

Permasalahan lain adalah kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah, apabila dalam hak milik atas tanah terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah itu bersama-sama, dan dilarang oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama. Jual beli tanah yang dilakukan hanya oleh satu orang berakibat batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Beberapa permasalahan lain yang muncul adalah kedudukan materai dalam jual beli tanah dan rumah, masyarakat menganggap bahwa materai merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli rumah dan tanah. Kepada peserta PKM dijelaskan bahwa materai bukan syarat sahnya perjanjian jual beli rumah melainkan merupakan bukti bayar pajak dan agar dapat dijadikan alat bukti di pengadilan apabila di kemudian hari terdapat sengketa. Kepada masyarakat juga dijelaskan sebaiknya untuk melakukan jual beli tanah dan rumah tidak dibawah tangan melainkan harus di hadapan pejabat pembuat akta tanah, dalam hal ini notaris atau camat yang diberi tugas oleh

negara untuk mengautentikan akta jual beli.

DAMPAK DAN MANFAAT

Manfaat yang didapatkan dari penyuluhan di Desa Batu Karas dan Kertayasa Kecamatan Cijulang, Kabupaten Ciamis adalah setelah dilaksanakan penyuluhan hukum masyarakat semakin mengerti akan pentingnya pendaftaran tanah, namun demikian masyarakat mengharapkan hal-hal yang menjadi kendala dalam pendaftaran tanah dapat diatasi. Kendala-kendala tersebut di antaranya lamanya prosedur pendaftaran tanah sampai keluar sertifikat tanah, mahalnya biaya pendaftaran tanah, dan jarak tempuh yang jauh untuk mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan yang berada di Kabupaten Ciamis.

SIMPULAN

Masyarakat Desa Batu Karas dan Kertayasa Kecamatan Cijulang Kabupaten Ciamis merespon sangat positif diadakannya kegiatan PKM dengan tema pendaftaran tanah karena sangat sesuai dengan kebutuhan masyarakat di sana. Setelah dilakukan PKM diketahui bahwa masyarakat Desa Batu Karas dan Kertayasa belum banyak yang memahami arti pentingnya pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum terhadap aset yang dimilikinya dan terhadap peningkatan taraf hidup masyarakat. Selain arti pentingnya pendaftaran tanah, berdasarkan hasil PKM masyarakat semakin mengerti untuk menjaga kelestarian lingkungan dalam kaitannya dengan pemilikan, penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah karena mengingat Desa Batu Karas dan Kertayasa merupakan desa wisata andalan Kabupaten Ciamis. Setelah dilakukan PKM masyarakat semakin sadar dan mengerti untuk tidak mudah menjual aset tanah yang dimilikinya kepada orang lain mengingat semakin banyaknya investor yang datang baik dalam negeri maupun luar negeri yang ingin menguasai tanah terutama di daerah kawasan pantai Batukaras. Hal ini penting untuk disadari agar masyarakat asli Desa Batu Karas dan Kertayasa tidak

tersisihkan oleh masyarakat pendatang yang ingin menguasai tanah didaerah tersebut dan agar masyarakat disana tidak tergodanya oleh penawaran harga tanah yang murah karena harga tanah di Desa Batu Karas dan Kertayasa akan semakin meningkat mengingat keduanya merupakan daerah wisata yang sangat potensial oleh karena itu penting sekali dilakukan pendaftaran tanah untuk menjaga aset masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Arie S. Hutagalung, 2000. *Penerapan Lembaga Rechtsverweking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah*, Hukum dan Pembangunan No. 4, Oktober-Desember.
- Badruzaman, M.D. 1991. *Bab-Bab Tentang Hypotheek*, Cetakan Ke-IV, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Chomzah, A.A. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Cetakan Pertama, Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Daliyo, J.B. 2001. *Hukum Agraria I*, Cetakan 5, Jakarta: Prehallindo.
- Effendie, B. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Edisi Kedua, Cetakan I, Bandung: Alumni.
- Hermit, H. 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Cetakan I, Bandung: Mandar Maju.
- Hermanses, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Akademi Pertanahan Nasional.
- Sudjito, 1987. *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Yogyakarta: Liberty.
- Thompson, M.P. 2001. *Modern Land Law, First Published*, New York: Oxford University Press.