

Klinik Pertanahan Desa sebagai Prasyarat Mengentaskan Permasalahan Pertanahan dan Meningkatkan Budaya Partisipasi Masyarakat

Rohmat Junarto, Dian Aries Mujiburohman, Supadno

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Korespondensi: rohmatjunarto@stpna.ac.id

Abstract

The prevalence of land and space concerns presents considerable hurdles in giving information and awareness of their management to village society. Land clinics are one of the activities that provide land services to help local people handle land issues. It is intended that the information transfer supplied would be able to enhance public understanding about the issues that face communities, such as strong institutional and political bureaucratic elements, regional geographic diversity, and community educational background. This article provides the findings of qualitative research conducted in Bejiharjo Village (Kalurahan), with data collected through the focus group discussion (fgd) technique and interviews with locals who had land issues. The debate centered on presenting the range of regional possibilities worth developing, while interviews were utilized to pose concerns concerning land and space issues. The findings suggest that advising on regional potential and solving village-based land concerns may empower society, improve land services, and satisfy community land security needs. However, standardized land service demands, ease of bureaucracy in each institution, and government political commitment to help residents are the keys to social success.

Keywords: *Kalurahan Bejiharjo; land issue; society; society's empowerment*

Abstrak

Permasalahan keterbatasan tanah (lahan) dan ruang menimbulkan tantangan besar dalam menyebarkan informasi dan meningkatkan kesadaran masyarakat pedesaan mengenai pengelolaannya. Klinik pertanahan adalah suatu bentuk inisiatif berbasis masyarakat yang bertujuan untuk menawarkan layanan pertanahan untuk membantu individu lokal dalam mengelola permasalahan pertanahan secara efektif. Tujuan pemberian transfer informasi melalui klinik pertanahan adalah untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap tantangan yang dihadapi masyarakat, termasuk faktor-faktor seperti kuatnya komponen kelembagaan dan birokrasi politik, dan latar belakang pendidikan masyarakat. Artikel ini menyajikan hasil penelitian kualitatif yang dilakukan di Desa (Kalurahan) Bejiharjo dengan metode *focus group discussion* dan wawancara terhadap masyarakat yang terkena dampak permasalahan lahan. Fokus perdebatan berkisar pada pemaparan tentang potensi atau peluang regional yang perlu ditelusuri. Selain itu, wawancara juga dilakukan untuk mengatasi permasalahan terkait tanah dan tata ruang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemberian penyuluhan tentang keberagaman potensi daerah dan memberikan solusi permasalahan pertanahan di tingkat desa dapat berkontribusi terhadap *community empowerment*, memperbaiki dan meningkatkan kualitas pelayanan kantor pertanahan, dan memberikan jaminan atas keamanan tanah masyarakat. Faktor-faktor penting untuk mencapai keberhasilan sosial mencakup penyesuaian persyaratan layanan pertanahan, penyederhanaan proses birokrasi di dalam lembaga, dan komitmen pemerintah untuk mendukung penduduk di wilayah tersebut.

Kata Kunci: *Kalurahan Bejiharjo; masyarakat; pemberdayaan masyarakat; permasalahan pertanahan*

Pendahuluan

Efektivitas proyek pembangunan baik di wilayah pedesaan maupun perkotaan bergantung pada pemberdayaan masyarakat lokal (Adi, 2019; Hasim & Rohman, 2019; Supadno & Junarto, 2022). Pembangunan juga harus berpijak atas keadaan dan biofisik nyata yang ada di daerah (Paniradya Keistimewaan, 2021). Kalurahan Bejiharjo terletak di Kapanewon (Kecamatan) Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul (BPS, 2021). Berdasarkan data terkini Badan Pusat Statistik (BPS, 2021), sebagian besar penduduknya melakukan kegiatan pertanian, yaitu bercocok tanam baik di lahan pertanian basah maupun kering. Selain itu, Pemerintahan Masyarakat Bejiharjo (2016) menyoroti keberadaan sumber daya alam dan non alam, antara lain sungai bawah tanah, batuan karst, taman pendidikan, dan monumen megalitik, yang merupakan aset berharga bagi masyarakat.

Pemusatan sumber daya dan upaya Bejiharjo pada industri pariwisata, termasuk atraksi alam, menghasilkan peningkatan penghasilan bagi petani tertentu di wilayah tersebut (BUMDes, 2017). Objek Gua Pindul berfungsi sebagai katalisator signifikan bagi perekonomian desa, menciptakan lapangan kerja serta berkontribusi terhadap pengentasan kemiskinan (Suyanto dkk., 2020). Pada tanggal 26 Juli 2021, Ulu-Ulu, Kepala Seksi Kesejahteraan, Bejiharjo, menjelaskan bahwa semakin akrabnya masyarakat dengan pelaku usaha di sektor pariwisata telah berdampak pada peningkatan kesejahteraan sosial mereka. Utamanya dari sisi pendapatan, terjadi pertumbuhan signifikan dari pendapatan bulanan sebelumnya sekitar Rp350.000,00 menjadi Rp750.000,00. Namun demikian, pengaturan kepemilikan lahan yang memfasilitasi operasional pelaku usaha pariwisata di Bejiharjo ternyata menimbulkan banyak tantangan fisik, ekonomi, dan budaya (Hiryanto, 2017). Salah satu faktor penyebabnya adalah persoalan keterbatasan lahan dan tata ruang yang timbul dari dinamika antar pribadi, persaingan antar masyarakat dan organisasi kemasyarakatan, bahkan konflik yang melibatkan Badan Usaha Milik Kalurahan (BUMKal) (Junarto & Salim, 2022).

Masyarakat Bejiharjo saat ini sedang mengalami berbagai tantangan yang berdampak pada penurunan kualitas lingkungan. Tantangan tersebut antara lain pendirian dan pengembangan fasilitas pariwisata, alih fungsi lahan dari pertanian menjadi non pertanian, dan konflik sosial yang timbul akibat pengelolaan destinasi wisata Gua Pindul. Permasalahan yang berkaitan dengan pengaturan dan pengelolaan kepemilikan, penggunaan, dan eksploitasi lahan (disebut P4T) telah diidentifikasi sebagai faktor penting yang berkontribusi terhadap degradasi lingkungan, sehingga membahayakan keseimbangan ekologi dan kesejahteraan secara keseluruhan. masyarakat Bejiharjo (Abisono dkk., 2020; Cahyono dkk., 2019; Gamin, 2014). Hal ini memerlukan perhatian segera terhadap berbagai tantangan fisik, lingkungan, sosial budaya, dan ekonomi yang muncul di Bejiharjo, dengan fokus pada untuk mengatasinya melalui penerapan reforma agraria. Implementasi reforma agraria yang dilakukan pemerintah berpotensi memitigasi ketimpangan P4T dan mendorong kesejahteraan masyarakat, sebagaimana dibuktikan oleh penelitian yang dilakukan oleh Junarto dan Djurjani (2020), Khanifa

dkk. (2021), Luthfi (2018), Martini dkk. (2019), dan Pujiriyani (2022).

Reforma agraria mempunyai dua bentuk, yaitu *asset reform* dan *access reform* (Presiden, 2017). Realisasi kemudahan *access reform* dapat dicapai melalui pemberdayaan masyarakat yang ditunjukkan dengan dilaksanakannya klinik pertanahan (Rohman & Astuti, 2019). Oleh karena itu, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) menyelenggarakan pemberdayaan masyarakat dalam bentuk penyuluhan dan klinik pertanahan yang ditujukan untuk: meningkatkan pengetahuan individu, kelompok, dan masyarakat sehingga dapat diterapkan perilaku tertib pertanahan; mengubah pengetahuan, ketrampilan dan sikap masyarakat agar dapat menerima gagasan baru, bersifat modern serta dinamis; berperan aktif mewujudkan sadar tertib pertanahan yang optimal dalam kehidupan sehari-hari.

Klinik pertanahan juga mempunyai keterkaitan erat dan peran penting sebagai prasyarat dalam mengentaskan permasalahan pertanahan dan meningkatkan budaya partisipasi masyarakat termasuk di Bejiharjo. Sebab, segenap upaya praktik klinik pertanahan yang diberikan dapat dikonsentrasikan pada aspek-aspek kemampuan ekonomi masyarakat, kemampuan akses kesejahteraan dan kultur budaya secara politis. Selanjutnya, upaya atau proses klinik pertanahan dapat bermula dari transfer pengetahuan dan pemahaman kepada pamong desa mengenai potensi wilayah maupun aspek pertanahan serta menumbuhkan kesadaran hukum pertanahan kepada masyarakat, sebagai perlindungan terhadap hak-hak atas tanah dan penggunaannya (Basuki et al., 2020; Lanamana et al., 2020). Tujuan penyelenggaraan pengabdian masyarakat adalah mengembangkan ketersediaan potensi wilayah dan menyelesaikan permasalahan pertanahan di Bejiharjo melalui kegiatan penyuluhan dan klinik pertanahan.

Pendekatan Program

Inisiatif pengabdian kepada masyarakat yang dikenal dengan nama penyuluhan dan klinik pertanahan ini dilaksanakan selama dua hari di Balai Desa Bejiharjo. Upaya ini diselenggarakan sesuai dengan surat tugas Nomor 322/St/XI/2021 yang diterbitkan pada 1 November 2021. Pemilihan daerah tersebut didasarkan pada kedekatannya dengan pusat pertumbuhan kota Wonosari, adanya sumber daya desa yang prospektif, dan adanya berbagai permasalahan terkait pertanahan (Wawancara dengan Ulu-Ulu Bejiharjo, 2021).

Pelaksana program terdiri atas tim pendamping STPN berjumlah tiga orang dengan 20 orang peserta yang terlibat dalam kegiatan. Peserta yang melakukan kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini antara lain aparat kecamatan mulai dari kepala desa, kepala dusun, tokoh masyarakat setempat. Materi pengabdian masyarakat yang disampaikan terdiri atas analisis komprehensif potensi sumber daya yang ada di desa. Materi-materi tersebut mencakup peta, pertanyaan, dan tanggapan terkait layanan pertanahan dan tantangan-tantangan terkait, serta usulan solusi untuk mengatasi masalah-masalah tersebut.

Tim pendamping menggunakan *FGD* dan wawancara sebagai metodologi penelitian untuk memfasilitasi integrasi sosialisasi dan klinik pertanahan dalam satu wadah pemberdayaan masyarakat (Woodyatt et al., 2016). Fokus dan isi utama dari klinik pertanahan tersebut adalah seputar perdebatan dan perbincangan terkait pertanahan

yang terjadi baik dalam konteks resmi maupun informal. Selanjutnya informasi dan data yang disampaikan dan yang diperoleh dari hasil kegiatan sosialisasi dan klinik pertanahan dilakukan proses analisis yang sistematis. Proses ini melibatkan peninjauan awal terhadap semua data yang dikumpulkan, diikuti dengan reduksi dan abstraksi informasi. Langkah selanjutnya melibatkan pengumpulan unit informasi terkecil dan mengelompokkannya ke dalam sebuah tabel. Prosedur analitis ini dilakukan untuk memudahkan pengembangan pernyataan proporsional yang selaras dengan tujuan pemberdayaan masyarakat (Sugiyono, 2016).

Pelaksanaan Program

Persiapan dan Pengkajian

Korespondensi, perizinan, menjalin kontak untuk pelaksanaan kegiatan, dan mempelajari dokumen ke Pemerintah Bejiharjo, Kapanewon Karangmojo, dan kantor pertanahan merupakan bagian dari tahap persiapan. Tahapan ini penting agar seluruh anggota tim pendamping memiliki pemahaman yang sama tentang cara kerja maupun penyampaian materi pengabdian masyarakat di Bejiharjo. Selain itu, tahap pengkajian bermanfaat bagi tim pendamping karena memberikan gambaran awal mengenai konteks wilayah dan keragaman pengetahuan penduduk Bejiharjo yang akan diberikan program.

Perencanaan dan Formulasi Aksi

Pada tahap ini kami mengidentifikasi tantangan dan peluang yang ada di Bejiharjo terkait potensi sumber daya agraria dan penduduknya, termasuk permasalahan pertanahan dan ruang yang ada. Terutama yang paling mendesak dan harus segera diatasi seperti degradasi lahan terkait pemanfaatan lahan untuk mendukung sektor pariwisata Goa Pindul, dan alih fungsi lahan pertanian. Harapannya, masalah-masalah yang diajukan langsung oleh masyarakat berasal dari sudut pandang yang selanjutnya diberikan alternatif penyelesaian.

Implementasi Kegiatan

Pada tanggal 1 dan 2 November 2021, bertempat di Balai Desa Bejiharjo, Tim STPN menyelenggarakan kegiatan pengabdian masyarakat yang disebut penyuluhan dan klinik pertanahan, sesuai surat tugas No.322/St/XI/2021. Karena letaknya yang dekat dengan episentrum perkotaan (Wonosari) dengan beragamnya potensi sumber daya agraria desa, dan permasalahan pelayanan pertanahan maka membuat masyarakat antusias menyampaikan permasalahan pertanahan (Wawancara Kepala Urusan Pemerintahan Bejiharjo, 2021).

Evaluasi dan Terminasi

Pada tahap evaluasi kegiatan, tim pendamping STPN memberikan *form* dalam format *hard file* untuk merekam umpan balik atau testimoni atas berlangsungnya kegiatan pengabdian kepada masyarakat. Berdasarkan *form* tersebut, masyarakat menginginkan program sejenis dapat secara konsisten dilangsungkan dan mereka terpuaskan atas pemberian solusi atas permasalahan yang di keluhkan. Selain itu, tim pendamping juga memberikan *template* atau blangko pelayanan pertanahan terkait permohonan sertipikat,

peralihan hak karena waris, surat pernyataan ahli waris serta informasi kontak personel pihak kantor pertanahan dan akademisi. Kemudian tim pendamping juga memberikan *softfile* Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) Pertanahan.

Tahapan terminasi merupakan kesimpulan resmi dari program pengabdian masyarakat bagi peserta masyarakat Bejiharjo. Kemudian, sebagai sarana menggalakkan kelestarian lingkungan, tim pendamping juga secara simbolis membagikan bibit tanaman buah-buahan kepada warga. Gambar 1 menyajikan dokumentasi lengkap susunan acara pengabdian kepada masyarakat oleh tim STPN di Bejiharjo.



Tahap Persiapan dan Pengkajian

Tahap Perencanaan dan Formulasi Aksi

Tahap Implementasi Kegiatan

Tahap Evaluasi dan Terminasi

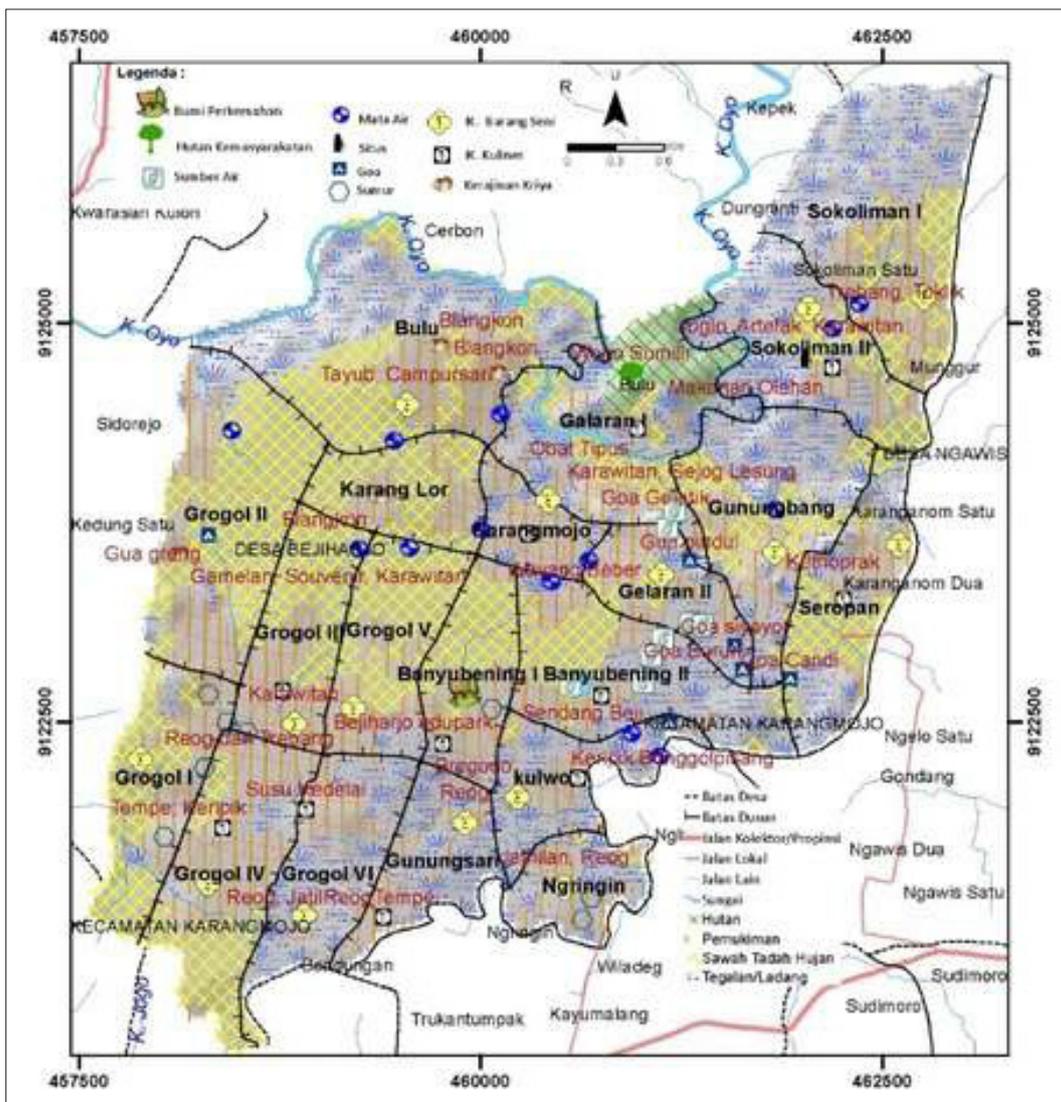
Gambar 1. Sosialisasi dan Klinik Pertanahan di Bejiharjo. Sumber: Data Penelitian, 2023

Diskusi Reflektif Capaian Program

Kegiatan pengabdian masyarakat di Bejiharjo berjalan dengan efisien dan terorganisir dengan baik. Tim dan peserta menunjukkan tingkat antusiasme yang tinggi dan berpartisipasi aktif sepanjang sesi *FGD* dan wawancara. Uraian tentang potensi desa yang menonjol telah dirangkum dengan cermat sebagai berikut:

Penyuluhan potensi desa

Mendasarkan pada buku profil Bejiharjo pada tahun 2020, penduduknya mencapai 15.240 individu. Mayoritas penduduk tersebut berusia di atas 18 tahun, menyumbang sebanyak 66% dari total populasi 15.240 jiwa. Penting untuk dicatat bahwa dalam desa ini, tidak ada dominasi jenis kelamin di antara penduduk, dengan persentase laki-laki dan perempuan masing-masing mencapai 50% dari keseluruhan populasi. Selain itu, jika melihat penduduk usia produktif berdasarkan tingkat pendidikan, mayoritas dari mereka telah menyelesaikan pendidikan dasar atau setara (SD/ sederajat), mencapai 24,13% dari total penduduk. Sementara itu, jika mempertimbangkan jenis mata pencaharian



Gambar 2. Distribusi potensi wilayah Bejiharjo. Sumber: Data Penelitian, 2023

penduduk usia produktif, mayoritas dari mereka adalah petani atau pekebun, dengan persentase sebanyak 11,53% dari keseluruhan populasi.

Sumber daya alam Bejiharjo dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Masyarakat juga dapat mengembangkan sumber daya alam dan sumber daya buatan untuk meningkatkan kualitas, kuantitas, dan daya dukungnya. Berdasarkan observasi lapangan, sumber daya buatan Desa Bejiharjo yang paling penting adalah agroforestri, wisata alam, wisata religi dengan situs budaya, fasilitas pendidikan, dan industri usaha mikro kecil. Potensi sumber daya desa ditunjukkan pada Gambar 2.

Sekitar 25% wilayah Desa Bejiharjo merupakan hutan negara dengan tanaman kayu putih. Hutan negara bagian utara desa ini berbatasan dengan Kecamatan Nglipar. Hutan negara seluas 300 hektar ini ditanami kayu putih. Pemerintah kota mengelola tanaman kayu putih ini dan memanfaatkan tanah di bawahnya untuk menanam jagung, kacang-kacangan, dan pakan ternak tanpa membayar sewa.

Di sektor pariwisata dengan konsep panorama alam, Bejiharjo memiliki keunikan yang tidak dimiliki oleh daerah lain. Sebagai contoh, terdapat wisata goa yang meliputi Goa Pindul, Tanding, dan Gelatik, serta wisata sungai seperti susur Kali Oyo. Selain itu, desa ini juga menawarkan pengalaman wisata di sekitar bendungan Banyumoto, dan di sekitar telaga Mriwis Putih, serta berbagai atraksi lainnya.

Bejiharjo juga memiliki sumber daya buatan yang menjanjikan di bidang kebudayaan, pendidikan, dan usaha mikro kecil. Egrang, Wayang Beber Mangunjoyo, Gejog Lesung, dan Gedong Gelaran adalah contohnya. Pertunjukan seni ini telah menarik wisatawan. Edupark, situs sejarah Sokoliman, dan Monumen Panglima Besar Jenderal Sudirman yang menelusuri perjalanan gerilyanya, merupakan fasilitas pendidikan. Semua ini memungkinkan pengunjung untuk merenungkan dan belajar sejarah, khususnya siswa SD dan SMA. Di sektor industri usaha mikro-kecil, berbagai usaha termasuk budidaya ikan lele, kerajinan blangkon, serta industri kreatif sablon dan kerajinan lokal juga dapat ditemukan.

Dari aspek kebudayaan, mayoritas penduduk Desa Bejiharjo selain berkebun, juga aktif dalam usaha peternakan sapi. Hal ini didorong oleh ketersediaan sumber pakan yang tersedia di lahan hijau setelah panen pertanian, sehingga mereka dapat membawa pulang makanan ternak. Melalui peningkatan pemahaman dan edukasi yang disediakan oleh pemerintah daerah/desa, sekarang kandang sapi telah dipindahkan dari lokasi awalnya, yang berada di depan rumah, ke lokasi yang lebih jauh dari rumah utama. Selain itu, dalam budaya masyarakat desa ini, kegiatan berkebun juga sangat dihargai, dengan berbagai jenis tanaman seperti jati, mahoni, akasia, dan munggur. Daun munggur, selain sebagai pakan ternak, juga digunakan untuk material konstruksi. Tanaman jati biasanya ditemukan di lahan yang mayoritas pemiliknya tinggal di luar daerah.

Dalam hal partisipasi, umumnya pada satu pedukuhan terdapat satu kelompok tani, kelompok sadar wisata, dan sadar kesehatan. Jika satu desa terdapat 20 dusun maka setidaknya ada minimal 20 kelompok. Agendanya pun bermacam-macam seperti pembinaan, peningkatan keterampilan dan produktivitas, musyawarah kelompok tani di dampingi oleh petugas PPL, distribusi pupuk subsidi serta bantuan lainnya. Selain itu, terdapat juga usaha bunga bonsai yang dilengkapi dengan tempat pameran dan komunitas sejenis. Peningkatan kapasitas tidak hanya di bidang pariwisata tetapi juga di bidang seni, kebudayaan. Untuk lengkapnya, lihat pada Tabel 1.

Sebagian besar penduduk Desa Bejiharjo mencari mata pencaharian dengan memanfaatkan sumber daya alam dan buatan yang ada, melibatkan kegiatan dagang, wirausaha, dan pertanian. Ketersediaan air yang melimpah di desa ini membuat aktivitas pertanian menjadi pilihan yang diminati oleh banyak warga. Selain itu, masyarakat di sekitar desa juga berupaya mengembangkan usaha kecil di sekitar wilayah wisata, baik yang berfokus pada aspek alam, budaya, maupun edukasi.

Fasilitas wisata seperti musala, kamar mandi/WC, kantin atau gerai makanan, tempat parkir, tempat sampah, dan perumahan memberikan prospek usaha mikro-kecil bagi masyarakat setempat. Sarana transportasi masih kurang. Investigasi lapangan menunjukkan bahwa wisatawan kesulitan mengakses transportasi umum menuju lokasi wisata tersebut. Jika perusahaan transportasi dapat dibentuk, masyarakat lokal dapat memperbaiki keadaan perekonomiannya.

Tabel 1. Budaya Partisipasi Masyarakat Bejiharjo

Bidang Pariwisata	Bidang Seni	Bidang Budaya
<ul style="list-style-type: none"> Dikelola oleh 11 kelompok sadar wisata, seperti Dewa Bejo, Ngancer Wisata, Mriwis Putih Wisata edukasi yang disediakan oleh desa ini mencakup budidaya lele, penyulingan minyak kayu putih, pembuatan blangkon, serta napak tilas rute gerilya Soedirman. Wisata budaya seperti: kunjungan ke situs sokoliman, menyaksikan pertunjukan wayang beber, reog, doger, dan menikmati seni pertunjukan legenda gedong gelaran. 	<ul style="list-style-type: none"> Seni Musik dikelola oleh 37 kelompok, seperti: karawitan, Gadon, Campursari, Thoklik Seni Suara dikelola oleh 18 kelompok seperti: waranggana, macapat, paduan suara, geguritan Seni Tari dikelola oleh 19 kelompok seperti: reog, jathilan, wayang beber, tayub, doger Seni Drama dikelola oleh 4 kelompok, seperti: kethoprak dan sandiwara Seni Kriya oleh 15 kelompok seperti: ukir batu, ukir kayu, rias 	<ul style="list-style-type: none"> Adat tradisi dikelola oleh 20 kelompok atau setiap dukuh terdapat satu kelompok, seperti: surtanah, selamatan, kematian, mantenan, grejegan, gembregan, methik, bersih kali, bersih desa. Terdapat pula dua situs cagar budaya yaitu situs sokoliman, dan monumen perjuangan.

Sumber: Analisis data primer penulis dari kegiatan klinik pertanahan

Menyelesaikan masalah pertanahan desa dan meningkatkan partisipasi masyarakat

Penulis mencantumkan pertanyaan warga dari penyuluhan pertanahan dan klinik pada Tabel 2 dan mengklasifikasikan permasalahan agraria-tanah ke dalam tiga kategori pada Tabel 3. Dengan demikian, Tabel 2 dan 3 menunjukkan bagaimana akademisi STPN mendidik masyarakat Bejiharjo tentang masalah ini:

Membudayakan tertib pertanahan pada kehidupan sosial masyarakat

Membahas mengenai tertib pertanahan maka tidak akan terlepas dari unsur hukum pertanahan dan pola perilaku sosial masyarakat dalam menjalankannya. Perilaku sosial dalam masyarakat tersebut merupakan wujud aplikasi nyata dari aksi reaksi keterlibatan masyarakat atas hukum pertanahan, seperti perilaku pemilik tanah yang menjaga batas bidang tanahnya, petani yang menjaga kesuburan tanahnya atau penghuni rumah yang taat membayar cicilan angsuran kredit perumahannya. Hukum pertanahan, lebih dari cabang hukum lainnya, merupakan kendaraan yang tangguh untuk membawa perubahan sosial yang positif pada setiap budaya masyarakat perdesaan dan perkotaan.

Pentingnya tanah (lahan) bagi individu masyarakat atau kelompok tidak dapat dilebih-lebihkan karena sebagai dasar atas setiap pembangunan yang ada di atasnya. Tanah juga menjadi salah satu sumber pendapatan dan rezeki yang abadi bagi masyarakat. Oleh karena itu, sumber daya tanah harus diberi tempat yang sesuai dalam hukum sebagai sumber utama kekayaan baik dalam budaya agraris (perdesaan) maupun industri (perkotaan). Ketersediaan tanah yang tetap menjadikannya menjadi sebuah benda yang

Tabel 2. Permasalahan pertanahan masyarakat dan solusinya

Permasalahan	Solusi
Pemisahan sertifikat tanah dengan hak tanggungan sudah melewati batas waktu 15 hari namun belum selesai.	Pembagian hak tanggungan (HT) harus disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebelumnya. Berdasarkan Pasal 2 UU Hak Tanggungan, kantor pertanahan dapat menyurati seluruh pemangku kepentingan, termasuk bank sebagai kreditur dan pemohon sebagai debitur, untuk menyempurnakan APHT.
Pendaftaran hak atas tanah terhambat karena kurangnya akses jalan.	<p>Penyediaan akses jalan untuk fungsi sosial secara eksplisit diatur dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a, Pasal 4 ayat 2, dan Pasal 6 UU Pokok Agraria (UUPA). Aspek teknis pendaftaran dan pencatatan akses jalan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 23/1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) No. 3/1997. Prinsipnya, pembatasan untuk menyediakan akses jalan terhadap tanah yang berada di belakangnya harus dicatat dalam buku tanah dan surat ukur.</p> <p>Ketika permohonan pendaftaran tanah berasal dari tanah negara, kantor pertanahan dapat langsung mengakomodasi penyediaan akses jalan dan mencantulkannya dalam sertifikat. Namun, jika permohonan pendaftaran hak atas tanah berasal dari konversi tanah milik adat, kantor pertanahan tidak dapat memaksa pemohon untuk melepaskan tanahnya untuk akses jalan. Namun, mereka dapat mengatur pembatasan penggunaan tanah tersebut, khususnya untuk akses jalan. Solusi selanjutnya adalah melakukan mediasi antara pihak yang membutuhkan akses jalan dengan pemegang sertifikat tanah terkait.</p>
Bagaimana cara mengintegrasikan data nama pemilik sertifikat tanah dengan data nama wajib pajak bumi dan bangunan (PBB)?	Pemilik tanah yang ingin mengganti nama pada Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sesuai dengan sertifikat tanahnya perlu mengajukan permohonan ini ke Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD) berdasarkan UU No. 12/1994. Beberapa persyaratan yang harus dipenuhi termasuk fotokopi KTP, KK, NPWP, formulir permohonan dari Kecamatan/Desa, formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP), fotokopi sertifikat tanah, serta fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)-PBB dua tahun terakhir yang sudah terlunasi, serta fotokopi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Secara umum, proses perubahan nama ini berdurasi sekitar dua bulan.
Persyaratan, biaya, dan durasi untuk memperbaiki tanggal lahir dalam sertifikat tanah.	Pelayanan sepenuhnya berlangsung di kantor pertanahan. Diperlukan fotokopi tanda pengenalan diri, surat keterangan asli, surat pernyataan bahwa tanah berada dalam penguasaan fisik dan bebas sengketa, serta bukti surat perintah pengadilan atau perubahan nama yang disetujui oleh lurah dan camat. Perkiraan waktu penyelesaian adalah tujuh hari.
Penerbitan sertifikat pengganti akibat kerusakan atau kehilangan.	Untuk memperoleh sertifikat pengganti hak atas tanah, hak milik atas rumah susun, dan hak tanggungan, Pemohon harus mendatangi kantor pertanahan dan mengisi formulir permohonan, melampirkan fotokopi KTP, KK, dan sertifikat yang diminta, serta menyatakan bahwa tanah dikuasai secara fisik dan tidak dalam sengketa. Durasi penyelesaian pelayanan yaitu 19 hari.
Kepada generasi cucu, warisan sudah diwariskan. Tidak ada revisi administrasi sertifikat tanah karena pemohon yakin tidak ada permasalahan pertanahan. Cucunya, penerima manfaat terakhir, akan mengelola sertifikat tersebut. Namun ada pula yang berdomisili di luar kota, meninggal dunia, atau telah menjual bagian warisannya kepada pihak lain.	Pelayanan warisan atau wasiat sepenuhnya berlangsung di kantor pertanahan. Lengkapi formulir permohonan, lampirkan fotokopi KTP dan kartu identitas KK, sertakan asli akta, surat waris, dan akta pembagian warisan yang dikeluarkan oleh PPAT/PPAT Sementara (Camat), fotokopi SPPT-PBB tahun terakhir, dan menyampaikan BPHTB dan PPH apabila nilai tanah melebihi 60 juta rupiah. Selain itu, wilayah tersebut harus dimiliki secara fisik dan tidak dipermasalahkan. Durasi penyelesaian pelayanan ini adalah 5 hari.

Sumber: Analisis data primer penulis dari kegiatan klinik pertanahan

Tabel 3. Jenis permasalahan pertanahan dan cara penyelesaiannya

Jenis permasalahan	Cara penyelesaian
Bidang Institusi	Masing-masing lembaga, seperti BPN (kantor pertanahan) untuk pelayanan pendaftaran, pengalihan, dan pengalihan hak, serta Dinas Pendapatan Daerah untuk pelayanan perpajakan seperti PBB dan PPh, mempunyai peraturan yang mengatur aspek-aspek tersebut. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Pertanahan dan Pasal 79 Ayat 2 UU Pendapatan dan Retribusi Daerah adalah relevan. Peraturan ini menjelaskan ruang lingkupnya, termasuk kelompok dan jenis layanan, persyaratan, biaya, waktu, proses, dan pelaporan. Kekurangan dalam memenuhi kriteria mungkin menghambat layanan. Masalah ini harus diklarifikasi kepada publik. Misalnya, pemerintah daerah akan menetapkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) setiap tiga tahun berdasarkan penjualan objek pajak.
Bidang Politik	Kepemimpinan birokrasi merugikan anggota, sedangkan kepemimpinan demokratis menekankan kekuatan tawar. Pemimpin yang demokratis harus menjamin program <i>asset reform</i> dan <i>access reform</i> sehingga tidak membebani kantornya. Hal ini meliputi koordinasi dan konsultasi dengan unit keuangan terkait, pembahasan urgensi aspek pengukuran pendukung program, penyusunan daftar nominatif peserta PTSL, dan pengelolaan status terdaftar (KW1, KW2, dan KW3) dalam hal belanja anggaran anggota saat ini atau yang akan datang. Namun, jika para pemimpin memprioritaskan kepentingan birokrasi sesuai dengan pekerjaan dan fungsi utama mereka, maka inisiatif pemerintah dapat terhambat dan tujuan jangka panjang seperti kemakmuran dan keadilan sosial dapat tertunda atau tidak tercapai. Contoh lainnya adalah kepemimpinan demokratis kantor pertanahan dengan melakukan pemutakhiran data objek pajak, termasuk pemisahan, penggabungan, pewarisan, penjualan, dan hibah, untuk memudahkan referensi.
Dimensi Pengetahuan	Beberapa variabel dapat mengarah pada tiga bentuk penggunaan pengetahuan: legitimasi, pembuktian, dan penyesuaian keluaran. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) Nomor 3 Tahun 1997 mengatur selisih luas tanah dalam pembagian dan penggabungan, khususnya 1/2√L. Jika luas tanah yang disebutkan dalam sertifikat adalah 100 m ² , selisih 100 + 105 m ² tidak menjadi masalah dan tidak memerlukan pernyataan selisih luas. Jika dalam sertifikat tertulis 100,80 m ² , bulatkan ke bawah karena jika dibulatkan ke atas maka tempat untuk tambahan 0,20 m ² tidak ada. Contoh lain adalah dengan melegalkan KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (Kartu Keluarga), dan SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan) jika pihak berwenang cukup mengetahui untuk merujuk masyarakat ke instansi terkait. tanpa menuntut "barang atau uang, terima kasih."

Sumber: Analisis data primer penulis dari kegiatan klinik pertanahan

wajib di kelola dengan baik berdasarkan aturan yang berlaku dalam masyarakat dan hukum pertanahan yang telah dibuat. Selain itu, tanah menjadi salah satu sumber daya alam yang paling signifikan, sehingga ketika terjadi pemilikan atas tanah dalam skala luas maka akan orang yang memiliki tanah skala luas akan mampu memegang kekuatan ekonomi di daerah sekitar tanah itu. Tidak jarang, keberhasilan dalam mendapatkan kekuatan ekonomi tersebut akan menjadikannya memiliki kekuatan yang bisa mempengaruhi ranah politik dan sosial. Oleh karena itu, pemerintah mengatur pengelolaan tanah dengan hukum pertanahan.

Pada sisi lain, hukum pertanahan juga telah memainkan peran penting dalam membentuk persepsi nilai dan telah menjadi alat transformasi sosial di tengah masyarakat. Terutama perubahan yang sudah menjadi jelas kebenarannya (aksiomatis) bahwa

masyarakat dapat mengalami transformasi dari waktu ke waktu, misalnya, dari sistem kehidupan yang bergeser dari desa ke kota, agraris ke industri. Transisi ini menghasilkan dan mencerminkan serangkaian besar perubahan dalam semua jenis hubungan sosial, mulai dari tempat tinggal menetap, tempat bekerja, tempat usaha, tempat atau *spot* wisata.

Bagaimana membudayakan tertib pertanahan bisa berkontribusi pada transformasi sosial dalam konteks ini? Dalam istilah hukum, tanah tidak hanya mencakup permukaan bumi, tetapi juga tanah di bawahnya dan semua struktur dan benda, termasuk bangunan, pohon, dan mineral, yang terletak di atas atau di bawahnya. Definisi tanah ini biasanya menunjukkan bahwa apa pun yang melekat pada tanah menjadi bagian dari tanah, seperti aturan umumnya. Meskipun diketahui bahwa pada masyarakat desa mengenal asas pemisahan horizontal, yaitu ketika pemilik tanah menjual tanah yang di atasnya terdapat rumah kayu atau pohon maka harus mendapat kejelasan apakah yang dijual ke semuanya atau hanya tanahnya. Pengaturan yang membawa ketertiban penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang jelas dan tegas tentunya membawa keharmonisan sosial masyarakat. Oleh karena itu, ketertiban dalam hal tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup perlu pengejawantahan lebih lanjut.

Pengaturan tertib hukum pertanahan terdapat undang-undang payung yaitu UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) atau UU No.5 Tahun 1960. Idealnya, semua pengaturan tentang tanah mengacu pada UU tersebut. Namun demikian, seiring dan berjalannya waktu pemerintah menginginkan peningkatan pertumbuhan ekonomi yang menjadikan tumbuhnya UU pokok baru seperti UU Pokok Kehutanan, UU Pokok Pertambangan. Aturan turunan dari UUPA untuk menjamin ketertiban administrasi adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan tersebut menjadi rujukan bagi aparat negara untuk melakukan pengadministrasian kepemilikan tanah masyarakat maupun yang dikuasai negara. Tanda bukti sertifikat hak menjadi legal di mata hakim ketika terjadi permasalahan kepemilikan pada masa depan. Berdasarkan ketentuan tersebut terdapat setidaknya lebih dari 7 hak yang diberikan mulai dari hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak sewa, hak pakai, hak membuka hasil hutan hingga hak pengelolaan dan hak tanggungan.

Selanjutnya, tertib penggunaan tanah memiliki arti untuk memastikan kepada pemilik tanah agar benar-benar menggunakan tanah yang dimilikinya. Hasil usaha tersebut diharapkan mampu menciptakan sebesar-besarnya kemakmuran bagi dirinya dan masyarakat sekitarnya dengan senantiasa menjaga kondisi kesuburan dan potensi pengembangannya. Terakhir tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup bermakna agar masyarakat menjaga sabotase (akibat penelantaran), kerusakan tanah (akibat degradasi) dan segala hal yang mengancam ekosistem sekitar.

Kesimpulan

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat Bejiharjo menunjukkan bahwa masyarakat lokal dapat membangkitkan kapasitas daerah untuk membantu pembangunan, meringankan kendala lahan, dan meningkatkan partisipasi. Sosialisasi potensi wilayah dan klinik

pertanahan menjadi langkah penting dalam mengatasi permasalahan fisik dan ekonomi serta memperkuat partisipasi masyarakat, terutama di Bejiharjo. Sosialisasi berbasis peta membantu masyarakat dalam menggunakan ruang dan fasilitas dengan lebih efisien dan efektif. Kegiatan ini merupakan wujud nyata dari peran aktif akademisi STPN dalam mendukung penguatan kapasitas dan pemberdayaan masyarakat dalam konteks reforma agraria. Selain itu, masyarakat Bejiharjo mampu berproses dalam memperbaiki kondisi fisik, ekonomi, sosial-budaya dengan mengatasi permasalahan pertanahan, yang merupakan dampak dari interaksi antar sesama terhadap sumber daya desa. Faktor kelembagaan, politik, dan pengetahuan mempengaruhi permasalahan lahan dan ruang. Melalui pengabdian kepada masyarakat, lembaga terkait disarankan untuk bertukar ilmu dengan masing-masing desa untuk mendorong kesejahteraan dan keadilan sosial.

Pernyataan Bebas Konflik Kepentingan

Penulis menyatakan bahwa keseluruhan data, informasi dan naskah yang terkandung pada artikel ini tidak ada konflik kepentingan dengan pihak lain. Apabila pada masa depan ditemukan konflik kepentingan maka penulis bertanggung jawab mengenai hal tersebut.

Daftar Pustaka

- Abisono, F. G., Rini, T., & Sakro, A. (2020). The Commons dalam Perspektif Kewargaan: Studi Konflik Pengelolaan Wisata Alam Desa Bleberan Gunungkidul. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 6(1). <https://doi.org/10.31292/jb.v6i1.422>
- Adi, I. R. (2019). *Intervensi Komunitas Pengembangan Masyarakat Sebagai Upaya pemberdayaan Masyarakat*. Jakarta, Rajawali Press
- Basuki, K. H., Rosa, N. M., & Alfin, E. (2020). Membangun Kesadaran Masyarakat Dalam Menata Lingkungan Yang Asri, Nyaman Dan Sehat. *JMM (Jurnal Masyarakat Mandiri)*, 4(1). <https://doi.org/10.31764/jmm.v4i1.1460>
- BPS, D. I. Y. (2021). *Statistik Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta 2021*. <https://yogyakarta.bps.go.id/publication/2021/09/27/d7f72feda08de9644980e3db/statistik-daerah-daerah-istimewa-yogyakarta-2021.html>
- BUMDes, M. M. (2017, May 1). *Unit Usaha Wisata BUMDes Maju Mandiri Bejiharjo*. BUMDes Maju Mandiri Bejiharjo. http://www.bumdesmajumandiri.id/2019/10/unit-wisata_18.html
- Cahyono, E., Sulistyanto, & Azzahwa, S. (2019). Resolusi Konflik Gerakan Nasional Penyelamatan Sumber Daya Alam : *Jurnal Antikorupsi Integritas*, 5(2-2), 75-92. <https://doi.org/https://doi.org/10.32697/integritas.v5i2-2>
- Gamin. (2014). Resolusi Konflik Dalam Pengelolaan Hutan Untuk mendukung Implementasi REDD+. *Disertasi, Sekolah Pasca Sarjana Institut Pertanian Bogor*. <https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/69969/1/2014gam.pdf>
- Hasim, H., & Rohman, A. (2019). Desa Bulukerto Dalam Perencanaan Pembangunan Desa Guna Meningkatkan Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan. *JISIP: Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik*. <https://doi.org/10.33366/jisip.v6i2.1486>
- Hiryanto, H. (2017). Dampak ekonomi dan sosial wisata alam berbasis masyarakat dalam kota konteks pemberdayaan masyarakat: studi kasus pada desa wisata Bejiharjo,

- Karangmojo, Gunung Kidul. *Jurnal Penelitian Ilmu Pendidikan*, 10(2), 149–160. <https://doi.org/DOI:https://doi.org/10.21831/jpipfip.v10i2.17908>
- Junarto, R. (2022). Agrarian reform: the reflection on the performance of the agrarian reform task force (GTRA) in the special region of Yogyakarta. *Inovasi*, 19(2), 133–145. <https://doi.org/https://doi.org/10.33626/inovasi.v19i2.492>
- Junarto, R., & Djurjani. (2020). Pemetaan Objek Reforma Agraria dalam Kawasan Hutan (Studi Kasus di Kabupaten Banyuasin). *Bhumi, Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 6(2), 219–235. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.443>
- Junarto, R., & Salim, M. N. (2022). Strategi Membangun Kemandirian dan Kesejahteraan Masyarakat Desa: Bukti Dari Gunung Sewu Geopark, Indonesia. *Tunas Agraria*, 5(2), 142–164. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jta.v5i2.181>
- Khanifa, T. N., Syanurisma, S., & Luthfi, A. N. (2021). Menuju Reforma Agraria dan Perhutanan Sosial di Banyuwangi, Jawa Timur. *Widya Bhumi*, 1(2), 101–124. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/wb.v1i2.12>
- Lanamana, W., Pande, Y., Djou, L. D. G., & Fowo, K. Y. (2020). Penguatan Poace Menuju Kemandirian Dan Kesejahteraan Anggota Kelompok Tani Dan Ternak Di Desa Randotonda Provinsi NTT. *JMM (Jurnal Masyarakat Mandiri)*, 4(6). <https://doi.org/10.31764/jmm.v4i6.3098>
- Luthfi, A. N. (2018). Reforma Kelembagaan Dalam Kebijakan Reforma Agraria Era Joko Widodo-Jusuf Kalla. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 4(2), 140–163. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jb.v4i2.276>
- Martini, S., Ash-Shafikh, M. H., & Afif, N. C. (2019). Implementasi Reforma Agraria Terhadap Pemenuhan Harapan Masyarakat Yang Bersengketa Lahan. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 5(2), 150–162. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i2.367>
- Paniradya Keistimewaan. (2021). *Kebijakan Perencanaan Keistimewaan Urusan Pertanahan, Sebagai Salah Satu Dukungan Terhadap Pembangunan Desa Mandiri Budaya Di D.I.Yogyakarta.*
- Presiden, K. S. (2017). *Pelaksanaan Reforma Agraria*. <http://kpa.or.id/publikasi/download/ac891-strategi-nasional-reforma-agraria.pdf>
- Pujiriyani, D. W. (2022). Reforma Agraria untuk Kedaulatan Pangan: Problem Ketidakberlanjutan dan Limitasinya. *Widya Bhumi*, 2(1), 39–53. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/wb.v2i1.23>
- Rohman, M. L., & Astuti, P. (2019). Access Reform Dalam Program Reforma Agraria: Studi Kasus Desa Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara. *Journal of Politic and Government Studies*, 8(4). <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/jpgs/article/view/25067>
- Sugiyono. (2016). Sugiyono, Metode Penelitian. *Uji Validitas*. Bandung: CV Alfabeta
- Supadno, & Junarto, R. (2022). Mengatasi permasalahan pertanahan dengan gotong royong dan mengangkat ekonomi kerakyatan dengan sertifikasi tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 268–285. <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.193>
- Suyanto, A., Haryono, E., & Baiquni, M. (2020). Visitors satisfaction monitoring using important perform analysis in Pindul Geoheritage-Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 451(1). <https://doi.org/10.1088/1755-1315/451/1/012043>
- Woodyatt, C. R., Finneran, C. A., & Stephenson, R. (2016). In-Person Versus Online Focus Group Discussions. *Qualitative Health Research*, 26(6). <https://doi.org/10.1177/1049732316631510>