



Urgensi Pendaftaran Tanah Sertifikat Hak Milik

Wina Bugi Wijaya¹, Dadang Gandhi², Efik Yudiansyah³

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Pamulang, Tangerang Selatan, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia

Email: dosen02284@gmail.com

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah diperlukan bagi pemilik tanah yang tanahnya belum diproses untuk menjadi sertifikat hak milik, banyak masyarakat yang belum menyadari betapa pentingnya melakukan pendaftaran tanah, hal ini dikarenakan kurangnya pengetahuan, Pendaftaran Tanah dianggap sulit untuk dilakukan karena prosesnya yang lama, sulitnya pemberkasan dan memakan biaya yang besar. Adapun kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman siswa terkait hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah. Ini adalah ilmu baru untuk siswa yang masih duduk di sekolah menengah atas. Kegiatan sosialisasi dilaksanakan di SMK Pondok Petir, Kota Depok yang beralamat di Jalan Kesadaran Nomor 5, Pondok Petir, Kecamatan Bojong Sari, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Metode yang digunakan dalam kegiatan ini yaitu penyampaian materi terkait pertanahan, diskusi interaktif, dan sesi tanya jawab kepada peserta didik. Hasil dari kegiatan PKM ini menunjukkan bahwa siswa memperoleh pemahaman baru dalam bidang hukum Perdata khususnya bidang pertanahan, yang bisa menjadi bekal bagi siswa untuk kelak menjadi mahasiswa fakultas hukum atau memberikan informasi terkait tanah kepada lingkungan sekitar yaitu keluarga. Siswa juga menunjukkan antusiasme yang tinggi selama kegiatan berlangsung.

PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah sangat penting karena bidang tanah yang sudah terdaftar di kantor Badan Pertanahan Nasional akan mendapatkan sertifikat serta memiliki kepastian hukum, Kesadaran masyarakat akan pentingnya mendaftarkan tanahnya masih rendah, dikarenakan banyak masyarakat berpikir bahwa proses pensertipikatan tanah akan memakan biaya yang tidak kecil, memakan waktu yang lama, serta sulit dalam hal pemberkasan. Bahkan, ada juga yang belum tahu informasi mengenai pentingnya mendaftarkan tanahnya ke kantor BPN setempat. Pemerintah dan perwakilan masyarakat harus bekerja sama dalam hal pensertipikatan tanah, Seperti melaksanakan penyuluhan atau sosialisasi, baik secara langsung maupun tidak langsung, contoh dari sosialisasi secara langsung yaitu mengadakan pertemuan dengan Perwakilan Masyarakat, dan yang secara tidak langsung yaitu melalui brosur, papan



pengumuman di kantor BPN dan Balai warga, media massa, serta media sosial. Pendaftaran tanah secara sistematis sangat diharapkan oleh masyarakat yang memiliki bidang tanah terutama masyarakat pemilik bidang tanah menengah ke bawah.¹

Tanah merupakan karunia yang diberikan oleh Tuhan yang mana menjadi sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi kehidupan makhluk hidup, yang dapat digunakan sebagai tempat tinggal manusia, sebagai lahan pertanian untuk menghasilkan makanan yang dikonsumsi manusia dan hewan, tanah juga dapat dijadikan tempat usaha lainnya, seperti industri, perdagangan, perkebunan, pembangunan kantor, rumah sakit dan sebagainya.² Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (UUD 1945 Pasal 33 ayat 3). Dasar dari kebijakan pemerintah di bidang pertanahan yang tertinggi adalah Undang- Undang Dasar 1945, tanah merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa yang merupakan bagian dari kekayaan alam yang sangat berlimpah sebagai karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena itu sudah seharusnya kita sebagai manusia untuk melestarikan, menjaga serta mengelola dengan baik tanah tersebut karena tanah adalah sumber daya yang sangat menunjang bagi kehidupan umat manusia. Para pejuang bangsa kita telah menyadari bahwa suatu program pembangunan terutama memihak rakyat banyak, perlu dilandasi lebih dahulu dengan penataan kembali masalah pertanahan.³ Sebagai manusia yang mempunyai akal pikiran yang diberikan Tuhan, dan sebagai makhluk sosial, Setiap masyarakat harus menaati aturan hukum, hukum diharapkan menjamin adanya keadilan, kemanfaatan dan ketertiban maupun kesejahteraan. Hukum diharapkan dapat mencerminkan sistem nilai baik sebagai sarana yang melindungi nilai-nilai maupun sebagai sarana mewujudkannya dalam tingkah laku masyarakat”.

Semakin cepat berkembangnya jaman di dunia ini, manusia terus berubah, pemikiran penduduk yang terus maju mendorong terbentuknya suatu aturan di bidang pertanahan yang dapat dipelajari dan diterima sebagai landasan hukum, terutama dalam kepemilikan tanah.⁴ Pada dasarnya, fungsi tanah di Negara Indonesia ialah mewujudkan kesejahteraan pada

¹ Sumardjono, M. S. (2008). Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan. Penerbit Buku Kompas.hlm 5.

² Lubis, M. Y., & Abd. Rahim Lubis. (2008). Hukum pendaftaran tanah. Mandar Maju, hal,14.

³ Sembiring, R. (2017). Hukum pertanahan adat.hlm.8.

⁴ Syarief, E. (2014). Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. Kepustakaan Populer Gramedia.hlm.35.



masyarakat sebagaimana dituangkan dalam Undang- Undang Dasar 1945. Supaya bui, air, dan ruang angkasa dapat berfungsi dengan baik, maka diatur dengan Undang-Undang yang termasuk lingkup hukum Agraria. Maka Undang-Undang Pertanahan di Indonesia sudah jelas sebagaimana yang diatur dalam “PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, namun masyarakat kita sampai saat ini masih belum menggunakan hak-hak atas kepemilikan tanah untuk didaftarkan dan diberikan tanda bukti kepemilikan, baik itu Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Waris, Sertipikat, disebabkan adanya kendala yang dirasakan oleh masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya yang dilakukan oleh pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵ “Tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, demi mencapai masyarakat yang makmur, tertib dan teratur dalam kontribusi pertanahan, maka tanah perlu dikelola dengan baik sehingga akan mendatangkan kemakmuran bagi masyarakat Indonesia, tanahpada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara dan penggunaannya diatur untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dalam era pembangunan yang semakin pesat ini, arti dan fungsi bagi negara Indonesia tidak hanya menyangkut kepentingan ekonomi saja, tetapi juga menyangkut sosial dan politik, serta pertanahan keamanan. ⁶ Semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pembangunan, maka pola hidup di masyarakat baik di perkotaan maupun di pedesaan menjadi lain. Tanah bagi masyarakat di Indonesia merupakan salah satu hal yang sangat penting guna menjamin kelangsungan hidupnya.

Pemerintah berusaha meningkatkan pengelolaan, “pengaturan dan pengurusan di bidang pertanahan yang menjadi sumber kemakmuran masyarakat. Kendala yang sering dihadapi ialah pertumbuhan penduduk yang begitu pesat, baik di kota maupun di desa, sedangkan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Karena keterbatasan tanah yang tersedia, dengan sendirinya akan menimbulkan benturan-benturan kepentingan akan tanah, dan menimbulkan permasalahan- permasalahan yang terjadi di masyarakat mengenai tanah.⁷

Di lain sisi, masyarakat masih beranggapan bahwa pelayanan di bidang pertanahan masih sangat sulit dalam prosedur, baik itu jangka waktu yang lama, dokumen yang lengkap, serta biaya yang tidak murah. ⁸Masih banyak masyarakat yang belum mengetahui bagaimana

⁵ Nia, K. (2016). Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik.

⁶ Urip Santoso, S. H. (2019). Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Prenada Media.hlm.22.

⁷ Ramadhani Rahmat, (2022). Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya. Hlm.19.

⁸ Waskito, M. S. (2019). Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Kencana.hlm.55.



proses ataupun informasi mengenai cara pensertipikatan tanah, pentingnya melakukan pendaftaran tanah, serta manfaatnya sertifikat bagi kehidupan bermasyarakat. Dalam tradisi di beberapa daerah di Indonesia, kepastian status tanah tidak berdasarkan pada sertifikat, tetapi didasarkan oleh pengakuan dari komunitas, karena dianggap tidak ada noda yang mengambil tanah tersebut, dan merasa aman.⁹

METODE PENELITIAN

Metodologi yang digunakan penulis dalam tulisan ini adalah metodologi hukum normatif. Penelitian normatif, atau penelitian hukum berbasis perpustakaan, adalah jenis penelitian hukum yang menggunakan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan perpustakaan. Dalam penelitian hukum normatif ini, penulis mengumpulkan data sekunder yang berasal dari buku, undang-undang dan peraturan, serta sumber literatur lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemerintah mengenai tanah ini diatur dalam berbagai ketentuan “peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan dalam bentuk Undnag-Undang yaitu Undang-Undang Np.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berlaku sejak tanggal 24 September 1960. Dasar hukum pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)” dalam ketentuan pasal 19 yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan diatur dengan peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”¹⁰

1. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Berikut Table tata cara pendaftaran tanah:

⁹ Tehupeiory, A. (2012). Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia. Raih Asa Sukses.hlm.14.

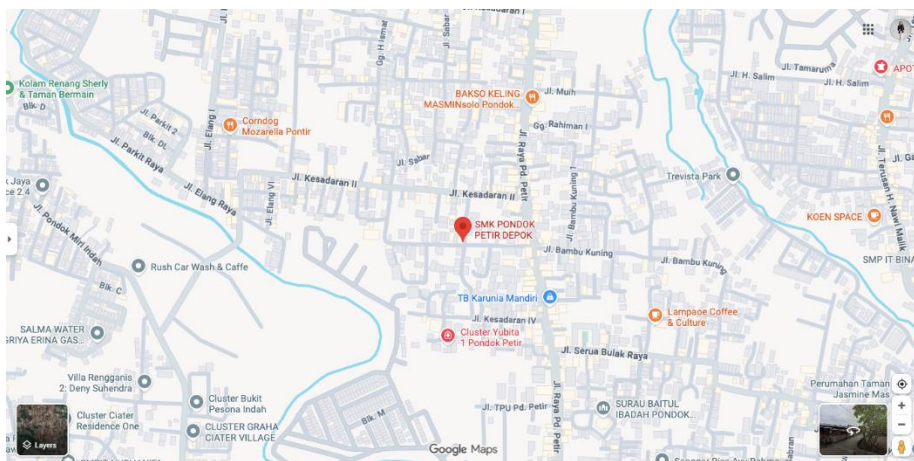
¹⁰ Sihombing, I. D. R., & SH, M. (2022). Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan. Prenada Media.hlm.12.

Tabel 1. Tata Cara Pendaftaran Tanah

		Diajukan Pendaftaran	ke Pertanahan Nasional	Badan
Pendaftaran Tanah	Persiapan Dokumen	Formulir	Identitas	Berkas
	Tahap Pendaftaran	Pengukuran	Penerbitan Surat Ukur	Penerbitan Sertifikat
Waktu dan Biaya	Bervariasi			

2. Lokasi Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat

Pengabdian Kepada Masyarakat ini dilakukan di lingkungan sekolah yaitu SMK Pondok Petir yang terletak di Jalan Kesadaran No.5 Pondok Petir, Kecamatan Bojong Sari, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat.



Gambar 1. Lokasi Pelaksanaan PKM

KESIMPULAN

Kesimpulannya ialah pada peraturan pemerintah tersebut terutama di Pasal 19 ayat 2 mencakupi: Pengukuran, pemetaan, arsip lahan, registrasi dan juga mengalihkan hak berkaitan dengan lahan yang ada. Syarat dalam mendaftarkan lahan yang diperlukan yakni sebagai berikut Pengisian formulir dan penandatanganan formulir oleh pemohon, yang telah cocok, Penyetoran surat kuasa, dengan catatan apabila tanah telah dikuasakan Fotokopi berbagai tanda



pengenal diri pihak yang memohonkan hak ataupun pemegang kuasanya, Tanda pemilik lahan/hak ulayat terdapat, Menyerahkan FC SPPT PBB pada tahun terakhir yang kemudian di sesuaikan dengan aslinya oleh petugas beserta penyerahan bukti lunas PBB, Memberikan lampiran SPP/PPH. Berdasarkan hasil analisa pada penelitian ini, didapati timbulnya suatu akibat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan pemasangan patok dan berhubungan dengan asas kontradiksi delimitasi. Seperti halnya timbulnya sengketa lahan, terhadap lahan antara pemilik satu dengan pemilik lahan yang bersebelahan. Menimbulkan sengketa antar ahli waris akan terhadap lahan. Selain itu menimbulkan masalah bagi pemilik hak jika ingin menjalani jual beli karena tidak terdapatnya kejelasan milik. Pada penelitian ini, diharapkan menjadi manfaat bagi warga negara Indonesia, karena dengan mendaftarkan tanah akan mendapat kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Lubis, M. Y., & Abd. Rahim Lubis. (2008). Hukum pendaftaran tanah. Mandar Maju.
- Nia, K. (2016). Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik.
- Ramadhani Rahmat, (2022). Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya.
- Syarief, E. (2014). Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. Kepustakaan Populer Gramedia.
- Sembiring, R. (2017). Hukum pertanahan adat.
- Sihombing, I. D. R., & SH, M. (2022). Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan. Prenada Media.
- Sumardjono, M. S. (2008). Mediasi sengketa tanah: potensi penerapan alternatif penyelesaian sengketa (ADR) di bidang pertanahan. Penerbit Buku Kompas.
- Tehupeiory, A. (2012). Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia. Raih Asa Sukses.
- Waskito, M. S. (2019). Penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Kencana.
- Urip Santoso, S. H. (2019). Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Prenada Media.