

URGENSI MEMAHAMI PENDAFTARAN TANAH SEBAGAI JAMINAN PERLINDUNGAN HAK ATAS TANAH

RR. Dewi Anggraeni, Bachtiar, Samuel Soewita, Bambang Santoso, Susanto
Abdul Rizal Asror, Berry Ballen Saputra, Ira Purniawati, Andikha Putra, Fandy Akbar
Dosen dan Mahasiswa Magister Hukum, Universitas Pamulang
Email : susanto@unpam.ac.id

ABSTRAK

Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini diselenggarakan oleh pemerintah sejak UUPA dikeluarkannya PP No. 24 tahun 1997. Adapun rangkaian kegiatan pendaftaran tanah dimulai dengan pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah yang selanjutnya dilakukan pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah tersebut. Urgensi pendaftaran tanah ini dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi dan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Hal ini karena penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pendaftaran tanah yang pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat dan bagaimana kendala – kendala dalam Pendaftaran tanah yang pertama kali. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang sangat berarti.

Kata Kunci: Pndaftaran Tanah, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

The implementation of land registration has been carried out by the government since the UUPA issued PP No. 24 of 1997. The series of land registration activities begins with measuring, mapping, and recording land, which is then carried out by registering land rights and transferring land rights. The urgency of land registration is intended to realize administrative order and legal certainty for land owners. This is because the implementation of land registration will produce a final product in the form of a certificate as proof of ownership of land rights. This study aims to find out how the first land registration is on uncertified land and what are the obstacles in the first land registration. This research is expected to provide a very meaningful contribution.

Keywords: Land Registration, Land Certificate

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat di Indonesia. Fakta pertama yang dapat diajukan sebagai pendukung kebenaran pernyataan tersebut adalah banyaknya masyarakat yang menggantungkan penghidupan sehari-harinya pada tanah, baik untuk bertani, berkebun, maupun usaha-usaha lainnya dengan memanfaatkan tanah yang dimiliki. Fakta kedua, cukup banyak pula orang yang menggantungkan nasib hari depannya bahkan sampai kehidupan anak cucunya dengan menjadikan tanah sebagai aset investasi. Alasannya sederhana yaitu harga tanah akan terus melambung akibat meningkatnya kebutuhan terhadap ketersediaan tanah,

sementara luasan tanah yang tersedia tidak pernah bertambah.

Masih banyak fakta-fakta lain yang menunjukkan betapa strategisnya peran tanah bagi kehidupan manusia. Akibat perannya yang penting tersebut, tidak jarang nyawa pun sering kali dipertaruhkan demi mempertahankan/mendapatkan hak milik atas tanah. Hanya saja sangat disayangkan bahwa tingginya keberanian untuk mempertahankan /mendapatkan hak milik atas tanah tersebut tidak sebanding dengan rendahnya kesadaran untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat. Keadaan demikianlah yang pada akhirnya menjadi salah satu pemicu timbulnya sengketa/konflik terkait kepemilikan hak atas tanah.

Sedemikian pentingnya tanah bagi masyarakat sehingga dapat memicu konflik pada masyarakat yang bersengketa masalah pertanahan. Untuk mengurangi konflik tersebut diperlukan kepastian hukum. Untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu upaya Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, yang pada akhirnya dapat memberikan perlindungan hukum. Hal tersebut termuat pada Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud tersebut adalah PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah negara Republik Indonesia meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan perolehan hak – hak tersebut
3. Pemberian surat – surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah ditetapkan dalam pasal 3 dan pasal 4 peraturan pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lainnya yang terdaftar. Untuk itu kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data – data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah meliputi :

1. *Kepastian status hak*. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang terdaftar, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak

pakai, hak pengelolaan atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. *Kepastian subjek hak*. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan atau badan hukum.
3. *Kepastian objek hak*. Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, dan batas – batas tanahnya.

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertifikat oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota, mempunyai manfaat bagi pihak – pihak yang berkepentingan. Berikut ini manfaat yang diperoleh dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah, bagi :

1. Pemegang hak
 - a. Dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak. Sebab, dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA). Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila namanya jelas tercantum dalam sertifikat tanah tersebut. Diapun dapat membuktikan mengenai keadaan – keadaan dari tanah tersebut seperti luas tanah, batas – batasnya, bangunan – bangunan yang ada, jenis hak beserta beban – beban yang ada pada hak atas tanah tersebut.
 - b. Memperoleh jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum.
 - c. Memudahkan dan mempersingkat proses peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.
 - d. Harga tanah menjadi lebih mahal (tinggi).
 - e. Memperkuat posisi tawar – menawar apabila hak atas tanah diperlukan pihak lain untuk kegiatan pembangunan.
 - f. Bila dijadikan jaminan utang nilainya lebih tinggi.
 - g. Penetapan besaran pajak bumi dan bangunan tidak mudah keliru.
2. Pemerintah
 - a. Dapat tercipta tertib administrasi pertanahan. Adanya sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa data tanah yang bersangkutan telah terdaftar dan

- tersimpan secara lengkap pada kantor pertanahan.
- b. Dapat memperlancar dalam kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam program pembangunan.
 - c. Data pertanahan ini sangat penting untuk pembangunan infrastruktur seperti tol atau jaringan kereta api, perencanaan pipa – pipa irigasi, kabel telepon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dll.
 - d. Dapat mengurangi sengketa di bidang pertanahan.
3. Calon pembeli atau kreditur

Calon pembeli atau kreditur dapat memperoleh keterangan yang jelas dan pasti mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukum. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank, lembaga keuangan non bank atau kreditor lainnya untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Sehingga misalnya pemilik hak tanah adalah seorang pengusaha, maka ia dapat dengan mudah mengembangkan usahanya dengan adanya kemudahan dalam memperoleh akses permodalan dengan menjaminkan tanahnya.

Dengan demikian, Sertifikat hak atas tanah memberikan rasa aman bagi pemiliknya. Sifatnya pasti dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Semua keterangan yang tercantum dalam sertifikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Kalau ternyata apa yang termuat didalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang membuat sertifikat tanah. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertifikat tersebut dapat mengajukan permohonan ke BPN untuk melakukan perubahan atas sertifikat yang di maksud dengan melampirkan putusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan

hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

B. METODE PELAKSANAAN KEGIATAN

Metode pelaksanaan pengabdian ini dilakukan dalam beberapa kegiatan yaitu (a). Tahap Persiapan meliputi : (1). Survey awal (2) Pemantapan dan penentuan lokasi sasaran, (3). Penyusunan bahan/materi pelatihan. (b). Tahap Pelaksanaan Pelatihan. Tahap ini akan dilakukan penjelasan mengenai pentingnya pendaftaran tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah serta proses dan alur yang harus dilalui dalam proses pendaftaran tanah tersebut. (c) Metode Pelatihan. Untuk melaksanakan kegiatan tersebut digunakan beberapa metode pelatihan, yaitu : Metode Ceramah. Metode ceramah dipilih untuk memberikan penjelasan tentang pentingnya pendaftaran tanah. Selanjutnya, metode Tanya Jawab. Metode tanya jawab sangat penting bagi para peserta pelatihan. Metode ini memungkinkan peserta dapat menggali sebanyak-banyaknya tentang pentingnya pendaftaran tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah. (Fandy. Dkk, 2021).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) telah berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan yang direncanakan sebelumnya. Acara dilaksanakan pada :
 Tanggal : 2 Oktober 2021
 Waktu : 09.00 s/d Selesai
 Tempat : Gedung SD Insan Kamil
 Desa Ciluncat, Cangkuang
 Kab. Bandung Barat.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biayabiaya tersebut. Mengingat pasal 19 ayat (1) UUPA maka Pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia yang lebih rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan PP No.10 Tahun 1961. Dan PP 24/1997 ini baru mulai berlaku tanggal 8 oktober 1997.

Tujuan dari diselenggarakannya pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3, PP 24/1997 adalah: a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang

tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. c) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Data yang dihimpun dalam pendaftaran tanah meliputi dua bidang yaitu:

1. Data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain. (1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; (2) Tanah hak pengelolaan; (3) Tanah wakaf; (4) Hak milik atas satuan rumah susun; (5) Hak tanggungan; Dan (6) Tanah Negara.

Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
5. Penyimpanan daftar umum. Sebagaimana telah dikemukakan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang bersinambungan. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Yang akan diutamakan adalah pendaftaran tanah secara sistematis, tetapi

pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan.

Tanpa adanya alas hak terhadap tanah-tanah yang mereka miliki berdampak pada:

1. Banyaknya sengketa tanah, dan pemilik tanah tidak bisa mempertahankan tanah yang dimilikinya karena tidak memiliki bukti yang otentik terhadap tanah yang dimilikinya.
2. Tanah yang mereka miliki yang memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi menjadikan banyaknya pihak lain yang mengincar, terlebih setelah diketahui kepemilikan terhadap alas hak terhadap tanah tersebut tidak adat.



Gambar 1 : Peserta Penyelenggara PKM

Upaya yang dilakukan oleh civitas akademika sebagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat yaitu memberikan solusi atas permasalahan tersebut. Berikut ini penjabaran terkait solusi yang akan kami berikan kepada masyarakat terkait tujuan dari pendaftaran tanah:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan

perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.



Gambar 2 : Penyampaian Materi

D. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat oleh Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) dan Dosen Magister Hukum Universitas Pamulang di adalah sebagai berikut:

1. Masih banyak kalangan masyarakat yang kurang memahami betapa pentingnya pendaftaran tanah dan menjadikan surat tanah mereka menjadi sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan yang satu-satunya yang sah dan diakui negara.
2. Masih kurangnya kegiatan penyuluhan yang diadakan di wilayah desa tersebut dan sekitarnya oleh aparat yang berwenang tentang pentingnya pendaftaran tanah dan bagaimana alur proses pelaksanaannya.

Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan didapatkan beberapa saran sebagai berikut:

1. Masih perlu ditekankan kembali tentang pentingnya peran aparat desa dalam menggerakkan masyarakatnya tentang pentingnya pendaftaran tanah dan tata caranya supaya masyarakat sekitar tersebut mempunyai bukti kepemilikan yang sah dan kuat.
2. Perlu adanya penyuluhan-penyuluhan hukum serupa bukan saja kepada aparat desa, namun juga kepada masyarakat agar masyarakat dapat mengerti dan lebih memahami pentingnya pendaftaran tanah dan alur pelaksanaannya.

E. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menghaturkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada LPPM Universitas Pamulang, dan Aparatur perangkat Desa Ciluncat Kecamatan Canguk kabupaten bandung Barat yang telah banyak memberikan izin dan dukungan untuk melakukan kegiatan PKM ini.

F. DAFTAR PUSTAKA

- AP. Parlindungan, 1988. *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- Bachtiar Effendie, 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Budi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- Hasan Wargakusumah, 1995. *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2007. *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, Cetakan Ketiga).
- Peraturan Perundang-undangan Undang-Undang Dasar NRI 1945 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.