

SOSIALISASI PROSEDUR DAN MANFAAT PENDAFTARAN TANAH BAGI MASYARAKAT

Rayani Saragih, S.H.,M.H 1*, Maria Ferba Editya S., S.H.,M.H 2*, Tegar Kurniawan 3*, Saina Eunuke Y C Br. Tarigan 4*

¹ Dosen/Universitas Quality Berastagi, ² Dosen/Universitas Quality Berastagi, ³ Mahasiswa/Universitas Quality Berastagi, ⁴ Mahasiswa/Universitas Quality Berastagi

^{1*} Email : 1. Rayani.saragih.sumbayak@gmail.com, 2maria.juntakk@yahoo.com

Abstrak

Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi pemilik tanah yang belum terdaftar dan Pemerintah (BPN) serta permasalahan yang terjadi saat ini terkait pendaftaran tanah untuk pertama kali bagi pemilik tanah yang belum terdaftar menjadi topik pengabdian yang kami lakukan. Kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat. Pendaftaran tanah untuk pertama kali sangat penting, karena bidang tanah yang sudah terdaftar akan mendapat sertifikat serta memiliki kepastian hukum. Sekarang ini, prosentase kepemilikan sertifikat bidang tanah dari pendaftaran tanah untuk pertama kali di Indonesia masih rendah. Padahal masyarakat dapat menggunakan sertifikat tanahnya sebagai pendukung untuk memperoleh uang yakni sebagai jaminan memperoleh kredit di lembaga perbankan serta untuk mengurangi ruang gerak para tengkulak, spekulator dan manipulator tanah. Tujuan penulisan artikel ini adalah untuk memberikan pemahaman dan pengetahuan hukum ditinjau dari praktek sistem pendaftaran tanah, memberikan pemahaman dan pengetahuan hukum ditinjau dari teori dan sejarah pendaftaran tanah. Dalam Kegiatan Sosialisasi Prosedur dan Manfaat Pendaftaran Tanah antara lain : Penyampaian Materi Sosialisasi dari narasumber kepada warga yang mengikuti sosialisasi sistem pendaftaran tanah, Tanya Jawab dari warga kepada narasumber terkait sosialisasi pengabdian kepada masyarakat. Pendaftaran tanah atas tanah di Indonesia perlu dilakukan suatu kegiatan dimana sosialisasi perlu dilakukan, agar masyarakat dapat diberikan haknya dalam meningkatkan pemahaman dan pengetahuannya mengenai pendaftaran tanah. Selanjutnya dapat dibantu dalam hal pemahaman ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan hukum pertanahan yaitu sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Kata Kunci: Sosialisasi; Prosedur; Manfaat dan Pendaftaran Tanah.

Abstract

The importance of land registration for the first time for land owners who have not been registered and the Government (BPN) as well as the current problems related to land registration for the first time for land owners who have not been registered are the topics of our dedication. Ownership of a certificate as proof of ownership of land rights has become a very important matter for continuing socialization or awareness efforts for the community. Land registration for the first time is very important, because land parcels that have been registered will receive a certificate and have legal certainty. Currently, the percentage of ownership of land parcel certificates from land registration for the first time in Indonesia is still low. In fact, people can use their land certificates as a support to obtain money, namely as collateral for obtaining credit at banking institutions and to reduce the space for middlemen, speculators and land manipulators. The purpose of writing this article is to provide legal understanding and knowledge in terms of the practice of the land registration system, provide legal understanding and knowledge in terms of theory and history of land registration. In socializing the procedures and benefits of land registration, among others: Submission of Socialization Materials from resource persons to residents who attend the socialization of the land registration system, Questions and Answers from residents to resource persons related to socialization of community service. Land registration on land in Indonesia needs to be carried out an activity where socialization needs to be carried out, so that the community can be given their rights in increasing their understanding and knowledge regarding land registration. Furthermore, it can be assisted in terms of understanding legal science, especially related to land law, namely the land registration system in Indonesia.

Keywords: Socialization; Procedures; Benefits and Land Registration

1. Pendahuluan

Tanah merupakan satu di antara yang ada dalam sumber daya agraria yang memegang peranan penting bagi kehidupan manusia. Bagi kehidupan masyarakat adanya tanah penting karena kegunaan tanah untuk media pengikat atau pemersatu masyarakat dan sebagai media pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat. Menurut fungsinya, tanah adalah alat pemersatu karena kegunaannya sebagai tempat tinggal untuk bersama sehingga dapat dilihat bahwa masyarakat memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan tanah yang didiaminya. Selain itu, fungsi tanah juga sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hidup, ditunjukkan dengan keberadaan tanah masyarakat bisa memenuhi kebutuhan hidup, kebutuhan pangan dan kebutuhan lainnya yang bergantung pada tanah. Tidak hanya itu saja, bahkan saat meninggal dunia mereka juga memerlukan tanah. Oleh karena itu, tanah harus dimanfaatkan dan dikelola dengan tepat supaya manfaat yang diperoleh melimpah untuk kemakmuran serta ketenteraman masyarakat. Mengingat bidang tanah yang sangat bermanfaat bagi masyarakat, maka dibutuhkan adanya aturan yang sempurna dalam berbagai hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan, dan pembuatan undang-undang mengenai tanah yang memiliki tujuan untuk menghindari terjadinya sengketa tanah. Untuk memperoleh hak atas tanah, dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) menjelaskan bahwa adanya keharusan pemerintah dalam menyelenggarakan kegiatan pelaksanaan pendaftaran bidang tanah di wilayah Indonesia. Salah satu tujuannya yaitu supaya dapat memperoleh kepastian hukum terkait hak atas bidang tanah rakyat dengan cara menyeluruh dan merata, terlebih hak atas tanah berdasarkan hukum adat. Hakikat hukum kegiatan pendaftaran bidang tanah di Indonesia termuat pada Pasal 19 ayat UUPA.

Jaminan dari kepastian adanya hukum tersebut antara lain jaminan kepastian hukum terkait warga negara atau badan hukum yang memiliki peranan pemegang hak atau disebut dengan subyek hak atas tanah, jaminan kepastian hukum tentang letak, batas, dan luas suatu bidang tanah atau disebut dengan obyek hak atas tanah, serta atas jaminan dari kepastian hukum terkait hak atas bidang tanah miliknya (Alimuddin, 2021). Pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak, sebagai wujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah (Wulansari et al, 2021). Jaminan kepastian hukum ini dilakukan melalui pendaftaran tanah seluruh bidang- bidang tanah di seluruh kawasan Indonesia, melalui pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak atas bidang tanah dan peralihan dari hak-hak tersebut. Pemberian surat tanda atas kepemilikan bukti hak atas tanah, dapat dijadikan untuk barang pembuktian yang sangat kuat dari. Jaminan dari kepastiannya hukum ini antara lain yaitu luas, letak, status tanah, batas tanah dan orang yang memiliki hak atas tanah (Ramadhani, 2021). Program agraria untuk kegiatan pendaftaran tanah belum sepenuhnya selesai. Hal ini dikarenakan masih adanya anggapan bahwa untuk memperoleh sertifikat tanah harus dengan serangkaian kegiatan yang tidak mudah dan sangat susah, beban yang dikenakan sangat tinggi dan memakan jangka yang lama (Sibuea, 2016). Akibat anggapan tersebut, masyarakat enggan mensertifikati tanahnya. Kegiatan pendaftaran tanah yaitu keharusan yang dilaksanakan dengan cara berulang-ulang dan terstruktur dalam menginventarisasi data tentang bidang tanah berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal demikian bertujuan untuk memperoleh bukti

kepemilikan yang paling kuat. Meskipun pemerintah sudah berupaya menjalankan arahan dari isi undang-undang tersebut, tetapi nyatanya sampai sekarang ini masih berlimpah masyarakat yang belum mendaftarkan bidang tanah miliknya, yaitu karena masyarakat tidak berminat untuk mendaftarkan bidang tanah miliknya yang disebabkan oleh tidak berlakunya sanksi sedikit pun yang dikenakan dan diberikan kepada orang yang bidang tanah miliknya tidak terdaftar dan kurangnya pemahaman terkait pentingnya barang bukti hak atas bidang tanah yang disebut sertifikat tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia yang sering dilaksanakan pertama kalinya, yaitu pendaftaran tanah secara sporadis. Sedangkan pendaftaran tanah yang jarang dilakukan adalah pendaftaran secara sistematis karena memerlukan rencana jangka panjang dan tahunan. Padahal, cara pendaftaran yang sistematis adalah cara yang tepat untuk meningkatkan jumlah tanah bersertifikat. Oleh karena itu, dengan kepemilikan sertifikat tanah akan diperoleh kepastian hukum karena sertifikat dapat dijamin, tanah bersertifikat mudah dijual, sertifikat terjamin, dan harga tanah juga akan meningkat (Silviana, 2012). Menurut Harsono (1980), tujuan yang dilakukan atas pendaftaran bidang tanah supaya pelaksanaan kegiatan pendaftaran bisa tercipta dalam keadaan dimana: a) orang dan badan hukum yang memiliki tanah dapat secara lancar memastikan bila mereka berkuasa atas tanah tersebut, hak apa yang mereka miliki serta bidang tanah di atasnya yang menjadi haknya. Tujuan ini dapat tercapai melalui sertifikat dari hak atas tanah yang memberikan bukti hak yang relevan; b) setiap orang yang perlu dengan sangat mudah mendapatkan informasi yang bertanggung jawab terkait bidang tanah yang berada di daerah pendaftaran yang berhubungan (baik bagi calon pembeli maupun calon kreditur) yang hendak mendapatkan keputusan kebenaran informasi yang dibagikan oleh calon penjual atau debitur. Tujuan tersebut dapat tercapai bila melalui pemberian yang sifatnya terbuka terhadap data yang disimpan. Kajian mengenai pendaftaran pertama kali sebagai bentuk perlindungan hukum kepada pemegang hak, telah di kaji oleh beberapa penelitian sebelumnya. Kajian arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali memiliki kepastian hukum, sebagai pendukung untuk memperoleh jaminan memperoleh kredit di lembaga perbankan (Sibuea, 2016). Pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik melalui pengakuan hak (Muljono, 2016; Hermawan at al., 2016), bahkan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali bisa menggunakan aplikasi quick response code (QR Code) (Usman at al., 2019). Kajian ini untuk melengkapi penelitian terdahulu dan perbedaannya pada update permasalahan pendaftaran pertama kali untuk mewujudkan jaminan hukum hak atas tanah.

2. Bahan dan Metode

Pendaftaran tanah bagi warga sangat penting serta sudah dijelaskan pada penjelasan diatas, untuk metode pengabdian yang digunakan, yakni: 1. Metode Pendekatan untuk menyelesaikan masalah, artinya untuk merancang dan sekaligus melakukan kegiatan sosialisasi atau kebutuhan mitra (warga), TIM telah melakukan 2 kali pertemuan: a) Pertemuan pertama dilaksanakan oleh TIM melakukan kunjungan ke lokasi mitra, bertemu dengan kepala Desa Jarang Uda, sehingga terciptanya suatu perjanjian yang akan dipergunakan untuk sosialisasi pengabdian masyarakat. b) Pertemuan ketiga,

TIM melakukan penyuluhan (sosialisasi) bertempat tinggal di jalan Jarang Uda dengan 4 Kadus Desa Jarang Uda terkait sistem pendaftaran tanah yang dimana sebelumnya akan di instruksikan oleh Kepala Desa serta TIM melakukan monitoring terhadap hasil akhir dari kesan dan pesan warga yang telah diberikan sosialisasi terkait sistem pendaftaran tanah.

3. Hasil dan Pembahasan

Pendaftaran Tanah Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali Penyusunan Proposal Peninjauan Lokasi Pelaksanaan kegiatan Penyusunan laporan akhir Publikasi Metode ditulis tidak melebihi 1000 kata menjelaskan mengenai tahapan-tahapan solusi yang ditawarkan. dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah pertama kali (initial registration) merupakan 3 bidang kegiatan yaitu:

1. Bidang fisik atau teknis kadaster
2. Bidang yuridis
3. Bidang penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah pertama kali adalah mendaftarkan untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (maintenance). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah secara individual atau masa dan dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara sistematis akan diperoleh data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada pendaftaran tanah secara sporadik, tetapi karena prakarsa datang dari pemerintah, diperlukan dana, tenaga dan peralatan, maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Disamping pendaftaran secara sistematis, pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena kenyataannya akan bertambah banyak.

Permintaan untuk mendaftarkan secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan yang semakin meningkat kegiatannya. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, misalnya nama pemegang

hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjang jangka waktu yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksud kepada Kantor Pertanahan. Sistem Penyelenggaraan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistem penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah ada 8 (delapan) macam, yaitu :

- a. Sistem pendaftaran akta (registration of deeds) akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal pendaftaran akta PPAT bersifat pasif dan dia tidak melaksanakan pengujian kebenaran data yang tersebut dalam akta yang didaftar.
- b. Sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya harus dengan hak harus dibuktikan dengan suatu akta, dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang dibebankan, cacat hukum pada suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum tersebut.
- c. Sistem Torren (Torren Act) Sistem yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah tanpa mengadakan title search pada akta- akta yang telah ada, maka diciptakan oleh Robert Richard Torrens sistem registration of title, menurut sistem ini sertifikat hak atas tanah adalah merupakan alat bukti yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang tersebut didalamnya dan tidak dapat diganggu gugat, untuk merubah buku tanah tidak dimungkinkan, kecuali jika memperoleh sertifikat melalui cara pemalsuan secara tertulis atau diperoleh dengan penipuan.
- d. Sistem Publikasi. Dalam menyelenggarakan suatu legal cadaster kepada pemegang hak atas tanah diberikan surat-surat bukti hak, dengan bukti hak tersebut pemilik hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Data yang telah ada mempunyai sifat terbuka bagi umum yang memerlukannya, dengan demikian calon pembeli atau kreditur dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan untuk mengamankan perbuatan hukum yang dilakukan.
- e. Sistem spesialisas, Pada sistem ini menerangkan bahwa hak seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat itu harus secara khusus terperinci, dimana letak tanahnya, sehingga dapat ditelusuri tidak cukup dengan menyatakan bahwa seseorang itu mempunyai satu hak tanah di desa/kelurahan tertentu, harus diterangkan dimana letak tanah tersebut, propinsi, Kabupaten/ Kota, Kecamatan dan Desa atau Kelurahan dan kemudian lebih jelas lagi dilengkapi dengan gambar tanah yang memenuhi persyaratan secara geodesi.
- f. Sistem rechts kadaster (kadaster hak), Rechts kadaster atau kadaster hak adalah suatu bentuk kadaster yang dibentuk dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah. Dalam lalu lintas hukum (Rechts Verkeer) mengenai hak-hak atas tanah, pemerintah membentuk suatu badan atau lembaga hukum yang disebut rechts kadaster atau kadaster hak. Yang mana kegiatan yang dilakukan meliputi pengumpulan keterangan atau mengadakan inventarisasi terhadap:
 - o Hak atas tanah (status hukum hak atas tanah)
 - o Siapa pemegang haknya (Subjek haknya)

- o Hak-hak lain, beban-beban lain yang ada diatas tanah, dengan kegiatan ini akan diperoleh data.
 - o Kegiatan dalam bidang teknis geodesi berupa pengukuran dan pemetaan tanah, dengan hasil peta-peta pemilikan tanah dan surat ukur dengan kegiatan yang diperoleh kepastian letak, batas dan luas tanah yang menjadi objek hak atas tanah.
 - o Kegiatan dalam bidang administrasi, berupa pembukuan dari kegiatan- kegiatan dalam daftar umum secara terus menerus.
 - o Pemberian surat-surat tanda bukti dan pemberian keterangan dan pelayanan kepada yang berkepentingan mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan hak atau sebagai yang tercantum dalam daftar umum.
- Sistem pembukuan hak, Setiap pendaftaran untuk pertama kali seperti yang telah diterangkan diatas, dibukukan dalam buku tanah dan bagaimana tata cara pembukuan itu diatur dalam pendaftaran tanah desa demi desa, termasuk juga pengukuran dan perpetaan masing-masing hak, sebagai kutipan dari pengukuran dari daftar surat ukur. Sebagaimana yang telah dijelaskan setiap kesulitan dalam pembukuan pertama kali, menurut sistem sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan “Uitsijzings Prosedure” yang artinya seseorang yang menduduki sebidang tanah dengan tertib tidak terputus-putus dan dengan itikad baik dapat memperoleh hak melalui surat keputusan dari pengadilan negeri untuk mempunyai sesuatu hak atas tanah.
- g. Setiap mutasi atas tanah harus didaftarkan dalam daftar sebenarnya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena jabatan harus mengirimkan berkasnya ke Kantor Pertanahan. Untuk tertibnya maka hanya PPAT satu-satunya pejabat yang berwenang melakukan pembuatan akta atas tanah-tanah yang terdapat dalam daerah kerjanya. Demikian pula jika terjadi mutasi karena lelang, maka kantor lelang dalam waktu 3 (tiga) hari sebelum pelelangan harus meminta surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) pada kantor pendaftaran tanah yang sekarang disebut dengan Kantor Pertanahan



Gambar. 1. Proses Kegiatan Bimtek



Gambar. 2. Proses Kegiatan Bimtek

4. Kesimpulan dan Saran

Berdasarkan hasil evaluasi, pengamatan dan tanggapan langsung dari peserta pelatihan, kegiatan pengabdian ini cukup berhasil mengingat adanya peningkatan pemahaman mengenai pentingnya kepemilikan sertifikat tanah sebagai bukti penguasaan hak atas tanah Partisipasi dan responsi peserta juga sangat baik, terlihat dari banyaknya tanggapan

dan pertanyaan yang diajukan, termasuk dilihat dari jumlah banyaknya jumlah peserta, keaktifan, dan diskusi.

Dari temuan - temuan yang ada di lapangan, maka perlu kiranya direkomendasikan saran bahwa kegiatan ini dapat dilaksanakan secara terus menerus, agar informasi, pemahaman, dan pengetahuan masyarakat terhadap pentingnya kepemilikan sertifikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah semakin bertambah.

5. Ucapan Terima Kasih

Terima kasih saya ucapkan kepada Kepala Desa Jarang Uda, Berastagi

6. Daftar Rujukan

- Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi sertifikat elektronik sebagai jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. *SASI*, 27(3), 335-345.
- Apriani, D. (2017). Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. *UIR Law Review*, 1(2), 127-136.
- Saputri, M. A. (2019). Kesadaran hukum masyarakat dalam rangka pendaftaran tanah sistematis lengkap (Studi kasus di desa Kucur kecamatan Dau Kabupaten Malang). (Skripsi) Universitas Muhammadiyah Malang.

Anjany, D. T., Silviana, A., & Triyono, T. (2019). Arti penting pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum (Studi di kelurahan Meteseh kecamatan Tembalang Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 8(1), 173-183.

Esdarwati, S. (2021). Pentingnya kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) untuk masyarakat. *JPeHI: Jurnal Penelitian Hukum Indonesia*, 2(01), 41- 50.

Fahrurrahman, A. I. (2020). Kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah-tanah.