

SISTEM PENDAFTARAN TANAH YANG BERLAKU DI INDONESIA**Arba,* Any Suryani, Galang Asmara***Fakultas Hukum Universitas Mataram, Indonesia.**Alamat korespondensi : arbah@yahoo.co.id***ABSTRAK**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sudah berusia 17 Tahun, namun masih belum banyak diketahui oleh masyarakat. Salah satu hal yang penting dimuat dan belum banyak diketahui oleh masyarakat dalam ketentuan ini adalah pengaturan mengenai sistem pendaftaran tanah. Berdasarkan hal tersebut maka tim pengabdian masyarakat melakukan kegiatan penyuluhan hukum yang dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat terkait dengan sistem pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.

Metode kegiatan yang dilakukan dalam program pengabdian masyarakat ini adalah metode ceramah yakni penyampaian materi melalui metode pemaparan yang dilakukan oleh tim penyuluh kepada peserta, sehingga para peserta dapat mengetahui tentang materi penyuluhan yang disampaikan oleh penyuluh. Selain itu, metode yang digunakan adalah diskusi dan tanya jawab yakni dengan memberikan kesempatan kepada para peserta untuk mengajukan pertanyaan ataupun pendapatnya perihal materi yang disampaikan oleh tim penyuluh. Sedangkan masyarakat yang akan menjadi sasaran kegiatan penyuluhan ini adalah perwakilan masyarakat secara keseluruhan, diantaranya Kepala Desa, Perangkat Desa, tokoh adat, tokoh agama, tokoh pemuda yang tergabung dalam organisasi pemuda seperti karang taruna, tokoh-tokoh masyarakat, serta anggota penting masyarakat lainnya.

Hasil kegiatan menunjukkan bahwa anggota masyarakat di pedesaan, khususnya di desa Senggigi masih banyak yang belum tahu dan mengerti tentang prosedur pelaksanaan pendaftaran tanah guna memperoleh kepastian hukum dan hak. Hal ini dipahami dari hasil diskusi dan tanya jawab yang dilakukan para penyuluh dengan peserta. Oleh karena itu dengan adanya penyuluhan hukum ini masyarakat merasa bersyukur karena mereka mengetahui, mengerti dan memahami tatacara dan prosedur, serta fungsi dan tujuan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah itu dapat dilakukan dengan cara sistimatis (PTSL) oleh Negara sebagai inisiator dan pelaksana, dan dilakukan secara sporadis atas dasar inisiatif sendiri dari masyarakat.

Simpulannya bahwa masyarakat pedesaan di desa Senggigi Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat masih awan akan pendaftaran tanah dan manfaat pendaftaran tanah tersebut. Untuk mengatasi hal tersebut, maka perlu pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahn bekerjasama dengan Perguruan Tinggi Hukum untuk melakukan kegiatan-kegiatan penyuluhan hukum guna memberikan pemahaman masyarakat sekaligus menyadarkan mereka untuk melaksanakan pendaftaran tanah

Keywords : Pendaftaran Tanah;**PENDAHULUAN**

Antara manusia dengan tanah tidak bisa dipisahkan satu dengan lainnya. Tanah dalam kehidupan manusia memegang peranan penting, baik dilihat dari aspek ekonomis maupun dari aspek religius. Oleh karenanya setiap manusia dan badan hukum ingin memiliki dan menguasai tanah. Dari aspek ekonomis, tanah di samping tempat orang atau badan hukum membangun rumah dan fasilitas lainnya, juga dijadikan sebagai obyek

bisnis (jual beli) tanah yang sangat memberikan keuntungan yang besar bagi pelaku bisnis.

Semua orang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah, baik laki-laki maupun perempuan, baik melalui peristiwa hukum maupun melalui perbuatan hukum. Untuk itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 9 ayat (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Atas dasar ketentuan ini maka secara hukum nasional semua orang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah. Akan tetapi yang berkaitan dengan perolehan hak melalui warisan, semua ahli waris mempunyai hak yang sama, dan semua hak atas tanah warisan dalam peralihan dan perolehannya wajib didaftarkan. UUPA Pasal 19 ayat (1 dan 2) menentukan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengaturan lebih lanjut tentang kewajiban pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam Pasal 37 menentukan:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Perintah peraturan perundang-undangan sudah jelas, namun dalam kenyataannya masih banyak anggota masyarakat yang enggan melaksanakan pendaftaran hak atas tanahnya dan pendaftaran peralihan hak dengan berbagai alasan. Antara lain bahwa

perolehan dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan itu didasarkan pada Hukum Adat, dan Hukum Adat tidak mengenal peralihan dilakukan secara tertulis. Akibatnya banyak terjadi sengketa tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang tidak dilakukan secara tertulis.

METODE KEGIATAN

Metode yang digunakan dalam penyuluhan hukum ini adalah metode ceramah, tanya jawab, dan diskusi dengan peserta tentang hal-hal yang berkaitan dengan peralihan dan perolehan hak atas tanah. Selanjutnya dilakukan dengan metode klinik hukum, yaitu dengan cara anggota penyuluh membuka kesempatan untuk melakukan konsultasi khusus dengan anggota masyarakat yang mempunyai masalah tentang upaya penyelesaian suatu masalah yang dihadapi oleh masyarakat yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan akibat hukumnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil

Penyuluhan hukum ini dilaksanakan dalam upaya memberikan pengertian, pemahaman, dan akhir menghasilkan kesadaran hukum masyarakat untuk melaksanakan berbagai ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang berkaitan dengan pendaftaran perolehan dan peralihan hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat hak. Permasalahan utama dalam pelaksanaan penyuluhan hukum ini adalah masih rendahnya pemahaman hukum masyarakat tentang peraturan pertanahan pada umumnya, khususnya tentang pendaftaran perolehan dan peralihan hak atas tanah bagi anak-anak ahli waris ketika setelah melakukan pembagian warisan; Masih sering terjadi sengketa hak atas tanah di kalangan ahli waris yang proses penyelesaiannya melibatkan lembaga pengadilan; Kurangnya kesadaran anggota masyarakat tentang hak-hak dan kewajibannya yang berkaitan dengan perolehan dan peralihan hak atas tanah.

Penyuluhan hukum ini merupakan salah satu upaya untuk mengatasi masalah tersebut guna menyampaikan informasi hukum pertanahan khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah dalam melakukan perolehan dan peralihan hak atas tanah, baik melalui perbuatan hukum maupun melalui peristiwa hukum.

Pelaksanaan penyuluhan ini melibatkan sejumlah anggota masyarakat setempat, tokoh agama, tokoh pemuda dan tokoh masyarakat lainnya. Khalayak yang menjadi sasaran penyuluhan hukum ini adalah para pemilik/pemegang hak atas tanah dengan tujuan agar masyarakat pemegang hak dapat melakukan pendaftaran hak atas tanahnya jika terjadi perolehan dan peralihan hak atas tanahnya guna memberikan kepastian hukum dan hak atas tanahnya. Selain itu juga yang menjadi sasaran kegiatan ini adalah para tokoh agama, tokoh pemuda, tokoh masyarakat dan anggota masyarakat lainnya agar dapat menyampaikan informasi hukum ini kepada saudara-saudaranya, kerabat-kerabatnya, dan anggota masyarakat yang ada di sekitarnya.

Pelaksanaan penyuluhan dilakukan dengan menggunakan metode ceramah dan dilanjutkan dengan diskusi/tanya jawab dengan para peserta penyuluhan, serta klinik hukum khusus bagi anggota masyarakat yang mempunyai masalah khusus yang tidak ingin diketahui oleh orang banyak, dan yang mau menyelesaikan masalahnya secara damai. Sesudah pemberian materi oleh penyuluhan, maka peserta mengajukan berbagai pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah setiap kita memperoleh hak atas tanah wajib dilakukan pendaftaran tanah ?
2. Apa akibat hukumnya jika tanah hak yang diperleh melalui warisan maupun melalui perbuata hukum tidak dilakukan pendaftaran ?
3. Apakah hak atas tanah yang dikuasai dan dimiliki secara terus menerus sesuai dengan hukum adat setempat dapat dilakukan pendataran guna memperoleh sertifikat ?
4. Apa saja yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah agar hak-haknya atas tanah terlindungi ?

B. Pembahasan

Para penyuluh menyampaikan materi penyuluhan secara bergantian dengan penuh semangat. Setelah penyuluhan dilakukan, maka peserta penyuluhan diberikan kesempatan untuk mengajukan berbagai pertanyaan yang ditujukan kepada penyuluh. Pertanyaan-pertanyaan di atas diberikan jawaban-jawaban yang lugas dan jelas oleh para penyuluh, sebagai berikut.

Memperhatikan berbagai pertanyaan yang disampaikan oleh para peserta menunjukkan bahwa peserta sebelumnya belum memahami benar tentang adanya perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang diperolehnya maupun tanah yang dialihkan. Terhadap pertanyaan-pertanyaan tersebut di atas oleh para penyuluh diberikan penjelasan sebagai berikut.

Setiap perolehan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran untuk memperoleh alat bukti hak, dan setiap peralihan hak atas tanahpun harus didaftarkan guna kepastian hukum dan hak dalam pelaksanaan perbuatan hukum tersebut. Dengan diberikan pengertian dan pemahaman melalui penyuluhan hukum ini maka para peserta faham dan antusias untk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya. Demikian juga dengan ilmu yang mereka peroleh tersebut, maka mereka akan mengajarkan kepada anggota masyarakat lainnya, sekaligus mengajak untuk sama-sama melakukan pendaftaran hak atas tanahnya, baik hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan maupun hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli, tukar menukar, maupun sewa menyewa.

Pendaftaran Tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka

memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.¹

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang 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 hak diberikan sertifikat.
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. Untuk melaksanakan fungsi informasi tersebut, data fisik dan yuridis dan sebidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Dengan demikian, maka tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut meliputi:²

- a. Kepastian hukum atas objek bidang tanahnya, yaitu letak bidang tanah, letak batas-batas dan luasnya (objek hak);
- b. Kepastian hukum atas subjek haknya, yaitu siapa yang menjadi pemiliknya (subjek hak) dan;
- c. Kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.

Adapun akibat hukum apabila tanah-tanah yang diperoleh melalui pewarisan maupun melalui perbuatan hukum tertentu jika tidak didaftarkan adalah:

1. tidak adanya jaminan kepastian hukum dan hak terhadap hak atas tanah yang dikuasai dan dimilikinya;
2. Tidak mempunyai alat bukti kepemilikan yang terkuat jika terjadi sengketa hak;
3. Secara hukum Negara bahwa perbuatan hukum tersebut belum memenuhi ketentuan hukum Negara, sehingga mereka belum memperoleh jaminan kepastian hukum dari negara.³

Selanjutnya untuk persoalan ketiga dan persoalan keempat dijelaskan sebagai berikut: Setiap perolehan dan peralihan hak atas tanah, apakah melalui peristiwa hukum atau melalui perbuatan hukum wajib dilakukan pendaftaran guna memperoleh kepastian

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi, 2009, hlm. 72.

² Arba, HM., *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. IV Tahun 2019, hlm. 153.

³ Arba, HM, *Sistim Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya*, Makalah Seminar Bagian Hukum Perdata, Tahun 2018.

hukum dan kepastian hak. Untuk membuktikan kepastian hukum dan hak tersebut pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan memberikan sertifikat hak kepada para pemegang hak. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 3 Pendaftaran tanah bertujuan:

- 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;
- b. 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, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4 (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Selanjutnya berkaitan dengan pendaftaran perolehan dan peralihan hak atas tanah diatur di dalam Pasal 37 menentukan:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Jadi setiap perolehan hak apakah melalui pewarisan maupun melalui perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, sewa menyewa wajib dilakukan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh kepastian hukum dan hak atas tanah serta memperoleh alat bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Secara umum masyarakat yang mendiami wilayah Desa Senggigi dan sekitarnya masih kurang mendapatkan informasi tentang pentingnya pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh kepastian hukum dan hak atas tanah. Dengan demikian maka penyuluhan hukum yang disampaikan oleh tim penyuluh sangat bermanfaat bagi anggota masyarakat, sehingga ke depan mereka akan berusaha untuk melakukan pendaftaran terhadap tanah-tanah hak yang diperolehnya.
- b. Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh tim penyuluhan tentang pendaftaran tanah sangat tepat, karena selama ini persoalan pendaftaran hak atas tanah masih banyak yang belum melakukannya. Hal ini disebabkan mereka belum mengerti dan memahami akan pentingnya pendaftaran hak atas tanah bagi para pemegang haknya.

Saran

- a. Untuk membantu masyarakat yang masih kurang memahami tentang cara dan prosedur permohonan pendaftaran hak atas tanah, maka kepala Desa, Kepala-kepala Dusun dan pemuka-pemuka masyarakat hendaknya dapat memberikan pendampingan kepada masyarakat.
- b. Hendaknya pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki oleh anggota masyarakat yang belum terdaftar dapat dilakukan pendaftaran secara bersama-sama dengan cara melakukan permohonan kepada Kepala Badan Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arba HM, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. Ke. IV 2019
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi, 2009,
- Sahnan , Hukum Agraria Indonesia , Malang: Setara Press, 2016
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009
- Arba, HM, Sistim Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya, Makalah Seminar Bagian Hukum Perdata, Tahun 2018
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.