

Penyuluhan Hukum Tentang Prosedur Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kelurahan Karang Pule Kecamatan Sekarbela

¹⁾Al Qindy Hikmatiar Fatria, ²⁾Umami Mustafa Allan, ³⁾Satriawan Alvina Hera, ⁴⁾Wahyuddin
^{1,2,3,4)}Universitas Mataram, Mataram, Indonesia

Email: fatriahikmatir_fh@unram.ac.id, allanumami@unram.ac.id, haraaalvinasatriawan@gmail.com

INFORMASI ARTIKEL	ABSTRAK
Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Tanah	Pendaftaran tanah adalah suatu proses yang dilakukan untuk mengukuhkan kepemilikan dan hak atas suatu tanah secara resmi di hadapan pihak berwenang. Menurut Boedi Harsono 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. Di Kelurahan Karang Pule masih banyak tanah-tanah yang belum bersertifikat dan belum didaftarkan. Maka Pemerintah wajib memberikan fasilitas dan kemudahan kepada pemegang hak atas tanah berupa keringanan dalam pembiayaan dan mempercepat proses penyelesaian sertifikat. Pada situasi yang demikian maka peningkatan kesadaran serta pengetahuan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah penting untuk dilakukan sehingga perlu dilakukan penyuluhan hukum tentang pendaftaran tanah dengan menggunakan metode tatap muka secara langsung melalui Ceramah, diskusi interaktif atau tanya jawab, konsultasi. Warga Kelurahan Karang pule mengalami beberapa permasalahan diantaranya kurang mendapatkan informasi mengenai mekanisme, tidak memperbaharui data yuridis dalam sertifikat tanah dan pentingnya pendafrtan tanah untuk menjamin kepastian hukum.Mekanisme pendafrtan tanah yang dilakukan Masyarakat adalah: Pendafrtan Tanah untuk pertama kalinya, Pemeliharaan pendafrtan tanah, pembuatan peta dasar, Penetapan batas bidang-bidang tanah, Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah, Pembuatan Peta pendafrtan, Pembuatan daftar tanah, Pembuatan surat ukur, Pembuktian hak baru.
Keywords: Land rights, Land Registration, Land certificate	ABSTRACT Land registration is a process carried out to officially confirm ownership and rights to land before the authorities. According to Boedi Harsono, land registration is a series of activities carried out by the State/Government continuously and regularly, in the form of collecting information or certain data regarding certain lands in certain areas, processing, storing and presenting them for the benefit of the people. in order to provide guarantees of legal certainty in the land sector, including the issuance of proof of evidence and its maintenance. In Karang Pule Village there is still a lot of land that has not been certified and has not been registered. So the Government is obliged to provide facilities and convenience to land rights holders in the form of relief in financing and speeding up the certificate completion process. In such a situation, it is important to increase public awareness and knowledge about the importance of land registration, so it is necessary to provide legal education regarding land registration using direct face-to-face methods through lectures, interactive discussions or questions and answers, consultations. Residents of Karang Pule Village experience several problems including lack of information about the mechanism, not updating juridical data in land certificates and the importance of land registration to ensure legal certainty.The land registration mechanism carried out by the community is: Land registration for the first time, Maintenance of land registration, making a base map, Determining the boundaries of land parcels, Measurement and mapping of land parcels, Making registration maps, Making land registers, Making measuring letters, Proving new rights.
This is an open access article under the CC-BY-SA license.	
	

I. PENDAHULUAN

Kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Undang-undang tersebut telah meletakkan kewajiban kepada Pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah yang ada di seluruh wilayah Republik Indonesia sehingga masyarakat memperoleh jaminan kepastian hukum hak atas tanahnya. Jaminan Kepastian Hukum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi :¹

“Untuk menjamin kepastian Hukum hak dan tanah oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan”.

Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan mendaftarkan suatu hak milik atas tanah supaya mempunyai kekuatan hukum dan menjamin kepastian hak atas tanah tersebut.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data yuridis dalam bentuk peta, daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-data yuridis dalam bentuk peta, daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

II. MASALAH

1. Apa saja permasalahan agraria yang terjadi di Karang Pule?
2. Bagaimana mekanisme pendaftaran tanah sesuai Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

III. METODE

1. Ceramah

Metode ceramah yang di gunakan untuk menyampaikan materi penyuluhan ini meliputi dasar hukum, Peraturan Perundang-Undangan di bidang Hukum Pertanahan dan kebijakan pemerintah yang mendasari Pendaftaran Tanah. Dengan metode ini diharapkan dapat menjangkau seluruh peserta kegiatan secara merata dan penyampaian materi dapat di lakukan secara sistematis.

2. Diskusi Interaktif atau Tanya Jawab

Metode ini di gunakan untuk mengetahui seberapa jauh masyarakat memahami materi ceramah yang disampaikan dan untuk menggali lebih dalam permasalahan yang dihadapi masyarakat khususnya pada pendaftaran tanah.

3. Konsultasi

Metode ini sangat efektif digunakan untuk membantu para peserta yang tidak berani mengemukakan permasalahannya/bertanya dimuka umum, sehingga tim fasilitator dapat mengelaborasi lebih dalam problematika atau kesulitan yang dialami oleh peserta penyuluhan atau warga masyarakat. Dengan

4. Metode Evaluasi

Dalam metode ini, kegiatan yang dilakukan adalah pembagian kuesioner yang di isi oleh responden. Dengan demikian dapat diperoleh informasi secara detail, mendalam dan akurat, yang kemudian akan dianalisis untuk memperoleh suatu kesimpulan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penyuluhan hukum yang dilakukan ada beberapa permasalahan yang terjadi di Kelurahan Karang Pule diantaranya : permasalahan mengenai tanah yang tidak memiliki alas hak yang sah, tidak diperbahurui data yuridis yang ada di Sertifikat hak Milik, sertifikat ganda, sengketa waris, anggapan

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

masyarakat ketika mendaftarkan tanah dikenakan biaya yang tinggi, kurangnya pengetahuan atau sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengenai Pendaftaran Tanah dan permasalahan pertanahan lainnya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka disebutkan jika sertifikat itu merupakan surat berupa tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Sertifikat ganda disebabkan oleh beberapa faktor, yakni tidak adanya itikad baik dari pemohon sertifikat, adanya kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan yaitu mengenai hal penyerahan dan pengolahan data fisik dan data yuridis tanah, belum tersedianya peta pendaftaran tanah secara menyeluruh, dan karena domisili pihak yang berkepentingan berada di luar kota.

Ketika terjadi sertifikat hak milik ganda, dapat muncul masalah hukum dan konflik antara pihak-pihak yang bersaing untuk hak kepemilikan properti tersebut. Penyelesaian masalah semacam ini sering memerlukan tindakan hukum, investigasi, atau mediasi untuk menentukan hak kepemilikan yang sah. Tujuan akhirnya adalah untuk mengklarifikasi dan mengamankan hak kepemilikan properti sehingga tidak ada ketidakpastian atau perselisihan yang tersisa. Sertifikat ganda hak milik adalah masalah yang serius dan melanggar hukum dalam hampir semua yurisdiksi. Dalam berbagai negara, ada aturan hukum yang ketat yang mengatur kepemilikan properti dan pemberian sertifikat hak milik. Penerbitan sertifikat ganda hak milik, entah sengaja atau tidak, dapat menyebabkan konflik hukum yang kompleks.

Tanggung Jawab Penerbitan dilakukan oleh Lembaga yang menerbitkan sertifikat hak milik, seperti kantor catatan properti atau badan pendaftaran tanah, memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut adalah salinan yang sah dari catatan yang ada. Kesalahan administratif, kecerobohan, atau tindakan penipuan dalam penerbitan sertifikat dapat menjadi dasar untuk sertifikat ganda hak milik. Sertifikat hak milik adalah bukti sah tentang hak kepemilikan properti. Jika terdapat dua sertifikat yang berbeda untuk properti yang sama, hukum biasanya akan menentukan pemilik sah dengan mengacu pada bukti yang paling kuat dan akurat. Kriteria Sertifikat hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai alat bukti kuat dan sah harus dibuat dari Pemegang Hak yang beritikad baik, diterbitkan oleh instansi yang berwenang, dan obyek tanah dikuasai secara nyata selama lebih dari 5 (lima) tahun.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik data yuridis dalam bentuk peta daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.² Dalam pendaftaran tanah terdapat beberapa asas – asas yang pengertiannya sebagai berikut :

1. Asas Sederhana
Asas ini dimaksud agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.
2. Asas Aman
Asas ini dimaksudkan untuk memberikan petunjuk bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya. Demikian dapat diperoleh informasi yang valid pada peserta penyuluhan (masyarakat).
3. Asas Terjangkau
Asas ini dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukannya dapat menjangkaunya, terutama golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan
4. Asas Mutakhir
Dalam asas ini dimasukkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi.
5. Asas Terbuka

² Pasal 1 Angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997

Asas ini dimaksudkan supaya Masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setia saat.³

Menurut Bapak Izhan Mardjun, selaku Lurah Karang Pule mengemukakan pendaftaran tanah di Kelurahan Karang Pule belum sepenuhnya optimal. Hal ini dikarenakan karena warga Karang Pule belum sepenuhnya memahami pentingnya mendaftarkan tanah mereka dan bagaimana mekanisme mendaftarkan tanahnya. Ketika terjadi perselisihan tentang alas hak maka mereka biasanya meminta pendapat lurah. Hal ini menjadi tugas untuk penulis untuk menyampaikan penyuluhan hukum tentang prosedur pendaftaran tanah berdasarkan perturan pemerintah nomer 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah serta memberikan edukasi kepada Masyarakat kelurahan Karang pule.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 4 ayat 1 UUPA adalah untuk memberikan keastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar lebih mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda butunya. Dalam pasal 19 Ayat 1 UUPA telah ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut peraturan perundang-undangan. Kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat 2 meliputi :

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan ;
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut ; dan
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dikemukakan Pasal 19 ayat 2 UUPA, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 yaitu:

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali terhadap objek pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa dari Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka Panjang dan rencana kerja yang dilakukan secara berkesinambungan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan. Kegiatan tanah untuk pertama kalinya meliputi :

- a. Pengumpulan dan Pengolahan data fisik ;
- b. Pembuatan Daftar Tanah ;
- c. Pembuatan Surat Ukur ; dan
- d. Pembuktian hak dan Pembukuannya.

2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah⁴

Adapun persyaratan pendaftaran tanah sebagai berikut:

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai ;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan ;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan dengan aslinya oleh petugas loket;
4. Bukti kepemilikan tanah/alas hak milik adat/hak milik bekas adat ;
5. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan menyerahkan bukti SSB (BPHT) ; dan
6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan.

³ Brotosoelarno, Soelarno 1997 Aspek teknis yuridis pendaftaran tanah berdasarkan pp no 24 tahun 1997, Makalah Seminar nasional kebikan pendaftaran tanah. Deputi BPN pusat Yogyakarta

⁴ Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997

1. Identitas diri ;
2. Luas, letak, dan penggunaan tanah yang dimohon ;
3. Pernyataan tanah tidak sengketa;
4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik.

- Luas Tanah sampai 10 hektar, $TU = (L/500 \times HSBKu) + Rp\ 100.000$
- Luas tanah diatas 10 hektar s/d 1.000 hektar, $TU + (L/4.000 \times HSBKu) + Pr.\ 14.000.000$
- Luas tanah diatas 1.000 hektar , $TU + (L / 10.000 \times HSBKu) + Rp.134.000.000$

- TPA = (L 500x HSBKpa) + Rp 350.000
- Pelayanan Pendaftaran Tanah (Pasal 17 ayat 1 dan lampirannya)
- Pendaftaan untuk pertama kallinya Rp 50.000
- Biaya transportasi, konsumsi dana komodasi (Pasal 20 ayat 2) ditanggung sendiri oleh Pemohon
- Biaya sertifikat tanah.⁵

- Tanah yang akan dipunyai dengan hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak Pakai ;
- Tanah Hak Pengelolaan ;
- Tanah Wakaf ;
- Hak Milik atas satuan rumah susun ;
- Hak tanggungan ; dan
- Tanah Negara.

Gambar 1. Lokasi PkM

⁶ Sibeua, H. Y. P. (2016). Arti penting pendaftaran tanah untuk pertama kali. *Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, 2(2), hlm 287



Gambar 2. Foto Bersama

V. KESIMPULAN

Warga Kelurahan Karang pule mengalami beberapa permasalahan diantaranya kurang mendapatkan informasi mengenai mekanisme, tidak memperbaharui data yuridis dalam sertifikat tanah dan pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.. Mekanisme pendaftaran tanah yang dilakukan Masyarakat adalah: Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya, Pemeliharaan pendaftaran tanah, pembuatan peta dasar, Penetapan batas bidang-bidang tanah, Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah, Pembuatan Peta pendaftaran, Pembuatan daftar tanah, Pembuatan surat ukur, Pembuktian hak baru.

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP. No. 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998*, Cet. 1, Bandung: CV. Mandar Maju, 1999.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cet. 11, Jakarta: Djambatan, 2007.

Supriyadi, *Sejarah Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2016.