

ABDIMAS

Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat
<https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/abdimas/>

Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Bahmid Bahmid, Indra Perdana

Universitas Asahan, Indonesia

Abstrak

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, Kecamatan Simpang Empat, Kabupaten Asahan

PENDAHULUAN

Pembangunan nasional yang berkesinambungan, peranan tanah akan menjadi bertambah penting sehubungan dengan terus bertambahnya jumlah penduduk yang semuanya memerlukan tanah untuk pemukiman. Dalam kepemilikan pemukiman pertanahan dibutuhkan suatu pengaturan yang memiliki pengaturan yang absah. Peraturan pertanahan akan memberikan jaminan serta kepastian dalam memberikan kekuatan bagi masyarakat dalam memiliki suatu tanah. Pengaturan serta kepemilikan atas tanah tidak terlepas dari kegiatan pendaftaran suatu tanah. setiap tanah yang didaftarkan akan memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya

Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan kebutuhan akan tanah untuk kegiatan usaha maka semakin meningkat pula pada kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.¹ Jaminan yang dibuthkan oleh masyarakat tidak terlepas dari suatu kemudahan yang akan diberikan oleh pemerintah. Pelayanan akan kemudahan dalam melakukan pendaftaran suatu tanah akan mempermudah masyarakat dalam mendapatkan suatu kepastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah, UUPA telah mejamin kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah setiap warga Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentan Pendaftaran Tanah. Namun berdasarkan observasi yang dilakukan pada Kantor Camat Kecamatan Simpang Empat tanah-tanah yang ada diwilayah pemerintahan kecamatan simpat empat masih banyak yang belum terdaftar dan belum tertibnya pendaftaran tanah di Kecamatan Simpang Empat.

Pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA ketentuan pelaksanaannya

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi, (Jakarta: Djambatan, 2004), hal. 7.

di atur dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sesuai ketentuan tersebut pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 cara, yaitu pendaftaran tanah secara tersistematik dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tersistematik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pada pendaftaran tanah secara tersistematik ini biaya yang dikeluarkan relatif murah dan waktunya relatif lebih cepat karena kegiatan ini dilaksanakan oleh Pemerintah.

Berdasarkan kajian hukum suatu hal yang penting yang mendasari terjadinya kegiatan Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini inisiatif berasal dari masing-masing pemilik tanah. Maka pemilik tanah sebagai pemohon dituntut lebih aktif mengurus permohonan sertifikat tanahnya karena segala sesuatunya harus diusahakan sendiri. Biaya pendaftarannya relatif lebih mahal dan waktunya relatif lebih lama.

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun kearah perkembangan industri dan lain sebagainya. Di Indonesia negaralah yang mempunyai peranan kuat dalam menguasai hak atas tanah, dengan negara menguasai hak atas tanah negara dapat meminimalisir sengketa pertanahan. Sengketa yang terkait tanah merupakan sengketa yang timbul dan menyangkut masyarakat dalam hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap individu yang memerlukan serta membutuhkan suatu kepastian hukum dan jaminan atas sebuah tanahnya, dengan itu maka pemerintah perlu adanya suatu pemerataan pembangunan sejak perencanaan, pelaksanaan pendataan atas sebuah tanah, pemanfaatan sampai dengan pengendalian hingga proses pendaftaran tanah oleh pemerintah yang berwenang dengan pendafrtan tanah secara serentak. Dalam Percepatan pelaksanaan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Pasal 2 ayat 2 program PTSL adalah untuk percepatan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara pasti, sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistematis lengkap dianggap dapat memberikan hasil lebih besar dengan kurun waktu yang lebih relatif singkat, dengan pengumpulan data pendaftaran tanah dilakukan serentak mengenai semua bidang tanah yang terdapat dalam suatu wilayah desa/kelurahan. Dengan adanya pendataan yang serentak ini akan lebih mengurangi sengketa mengenai batas bidang tanah dan hak milik atas sebuah tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

METODE

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas maka perlu diberikan pemahaman dan pengetahuan Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban pemerintah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum guna melindungi hak-hak pemilik tanah yang juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah yang menjadi suatu obyek hukum, siapa pemiliknya, jenis hak, luas tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang No.5/1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tercapainya tujuan di atas maka diharapkan akan tercipta jaminan kepastian hukum. Pemberian hak atas tanah merupakan wewenang negara yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini BPN RI dengan prosedur yang ditentukan dalam perundang-undangan. Dalam hal ini pemberian hak atas tanah tidak dimungkinkan lagi dilakukan oleh lembaga lain seperti lembaga peradilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 584, Pasal 610 dan Pasal 1010 KUHPerdara yang dikenal dengan *uitwijzings-prosedure*, karena UUPA tidak mengenal lembaga *uitwijzings-prosedure* dalam sistem Pemberian Hak Atas Tanah.

Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun bagi pemegang hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendafrtan tanah

diseluruh Wilayah Republik Indonesia diatur dalam pasal 19 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk mendapat kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Atas Amanah Undang-Undang Pokok Agraria untuk kepastian hukum penyelenggaraan pendataan tanah, dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian dalam perkembangannya disempurnakan pemerintah dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diberlakukan efektif pada tanggal 8 oktober 1997.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan pengabdian masyarakat yang dilaksanakan dengan skema penyuluhan hukum dengan materi Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kecamatan Simpang Empat Kabupaten Asahan. Dipilihnya kecamatan simpang empat sebagai kepedulian terhadap pentingnya terealisasi secara merata pendaftaran tanah di kematan simpang empat kabupetan Asahan. Dalam kegiatan ini dilakukan dokumentasi sebagai bukti keabsahan akan kepedulian akan terealisasinya pendaftaran tanah secara merata.



Pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 didasarkan pada asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, dengan tujuan menjamin kepastian hukum (Recht Kadaster) dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tersebut bagi masyarakat. Menurut Efendi Perangin Kegiatan Pendaftaran tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Adapun tanah yang menjadi objek

pendaftaran untuk pertama kali yaitu tanah yang berasal dari tanah adat dan tanah yang berasal dari tanah Negara. Kegiatan 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.

Kegiatan melalui program Pendaftaran tanah merupakan bagian penting dalam Undang – Undang Pokok Agraria yang biasa disebut dengan UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah. Karena pentingnya persoalan pendaftaran tanah tersebut sehingga UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa : “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah”.

Dengan demikian bahwa pemerintah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Berpatokan pada perkembangan yang begitu pesat dan banyaknya persoalan pendaftaran tanah yang muncul ke permukaan dan tidak mampu diselesaikan oleh PP No 10 Tahun 1961, maka setelah berlaku selama kurang lebih 38 tahun, pemerintah mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adanya pendaftaran tanah masyarakat dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyai, berapa luasnya, lokasi tanah, dimana dan apakah dibebani hak tanggungan atau kredit perbankan sehingga memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat. Penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara garis besar meliputi 2 kegiatan yaitu pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara tersistematis.

Melalui program pendaftaran tanah ini diharap setiap masyarakat yang berada di kecamatan simpang empat memiliki keabsahan dalam pemilikan suatu tanah. Kepemilikan suatu tanah yang telah memiliki keabsahan dengan memiliki sebuah sertifikat akan dapat banyak manfaat yang dirasakan oleh masyarakat. Masyarakat dapat menggunakan kepemilikan suatu tanah tersebut yang telah memiliki sertifikat dengan melakukan suatu perbuatan hukum lain. Perbuatan hukum lain atas kepemilikan sertifikat atas tanah tersebut sertifikat tanah dapat diagunkan kepada pihak bank. Pihak bank akan menerima dan memandang bahwa surat tanah yang diagunkan memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Sehingga dalam proses kegiatan perbuatan hukum lainnya apabila tanah sudah terdaftar akan terasa mudah dalam pengurusannya. Selain itu juga menghindari setiap permasalahan persengketaan yang terjadi dimasyarakat. Masyarakat akan terlindungi hak-haknya atas kepemilikan suatu tanah yang dimiliki dengan status sertifikat. Tanah yang sudah tersertifikat akan memiliki kekuatan keabsahan yang mengikat terkuat dan terpenuh dari segala hak-hak lainnya atas kepemilikan ojek suatu tanah. Hal itu semua telah diatur didalam peraturan pertanahan nasional.

SIMPULAN

Penyuluhan kepada masyarakat tentang betapa pentingnya sertifikat tanah dalam kepentingan hukum, sehingga masyarakat memiliki kesadaran untuk mendaftarkan tanahnya. Hal ini sejalan dengan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hokum 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.

Tanah merupakan hal yang sangat lah penting bagi kehidupan manusia, sehingga dapat dikatakan bahwa kehidupan manusia sangat bergantung terhadap tanah tempat manusia berpijak dan melangsungkan kehidupan. Tanah telah menjadi kebutuhan yang sangat penting bagi manusia serta berkembang menjadi masalah sektoral yang mempunyai dimensi ekonomi, sosial budaya serta pertahanan dan keamanan. Hal ini menyebabkan aspek pertanahan merupakan salah satu faktor

penunjang yang sangat penting bagi keberhasilan kehidupan manusia.

Begitu pentingnya aspek pertanahan bagi manusia selanjutnya akan menimbulkan berbagai permasalahan dalam kehidupan bermasyarakat, hal ini juga dipengaruhi oleh kebutuhan manusia akan tanah yang senantiasa meningkat seiring dengan laju pertumbuhan dan pembangunan di segala bidang. Dimana dilain hal ketersediaan tanah terbatas dan relatif tetap, oleh karena itu pihak yang berwenang dalam hal ini Pemerintah harus bisa mengakomodir semua permasalahanpermasalahan dalam masyarakat yang berkaitan dengan bidang pertanahan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Soejono. 1998, *Prosedur Pendaftaran Tanah Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan*, Jakarta Rineka Cipta Effendie,
- Bachtiar. 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung,: Alumni, Hadikusuma,
- Hilman. 1993, *Hukum Waris Adat*, Cipta Aditya Bhakti Bandung
- Harsono, Budi. 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan Moleong,
- Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdulkadir. 1990, *Hukum Waris.*, Remaja Rosda Karya, Bandung,
- Parlindungan, AP. 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Bandung: Alumni Perangin,
- Effendi. 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada Prawirohamidjojo,
- R. Soetojo. 2005, *Hukum Waris Kodifikasi*, Surabaya: Airlangga University Press
- Edy Ruchyat, 2007, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Alumni, Bandung,