

PENERAPAN IPTEKS KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH DI KAMPUNG ASEI KECIL

Kadir Katjong¹, James Yoseph Palenewen², dan Silvester Magnus Loogman Palit³

¹Fakultas Hukum, Universitas Cenderawasih Jayapura

ABSTRACT

Alamat korespondensi:

Fakultas Hukum, Kampus UNCEN-Waena, Jl. Kamp. Wolker Waena, Jayapura Papua. 99358. Email:
1. kadirkatjong15@gmail.com
2. jamesyosephpalenewen82@gmail.com
3. silvesterpalit@gmail.com

This service was carried out under the title Implementation of Land Registration Legality Science and Technology, which was carried out in the village of Asei Kecil Sentani Timur, Jayapura Regency, activities carried out to partners were due to cases from partners regarding the lack of understanding of the importance of land registration so that with the expertise possessed by the servants they could implement the IPTEKS. The method of implementing this service is carried out by applying science and technology through lectures and discussions held on Saturday, August 15, 2020 which was held at the village hall as well as assistance to partners carried out to date, this activity begins with preparation and coordination, then the presentation of material rights- land rights and land registration, namely assistance in the preparation of the required documents for land registration. The output of this service is the increased knowledge of partners regarding land rights and guaranteed tenure with land registration, completeness of land registration as pre-adjudication with the aim of making it easier for partners to complete land registration.

Manuskrip:

Diterima: 29 April 2021

Disetujui: 13 September 2021

Keywords: *Land Registration; legality document; Sentani; Asei Kecil; Jayapura*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa sebagai salah satu pemenuhan kebutuhan manusia. Bagi masyarakat di kota kebutuhan tanah untuk pembangunan perkantoran dan pemukiman yang merupakan tanda adanya urbanisasi penduduk desa ke kota, sedangkan bagi masyarakat di desa/kampung tanah sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat seperti bercocok tanam dan kegiatan sosial kemasyarakatan. Bagi masyarakat kampung Asei Kecil tanah bukan saja sebagai pemenuhan kebutuhan hidup, namun juga sebagai kekayaan masyarakat. Karena adanya kebutuhan dalam masyarakat yang bertambah dan pesatnya laju pembangunan di daerah-daerah membuat tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan semakin meningkat dari waktu ke waktu.

Seiring dengan kemajuan pembangunan di segala bidang kehidupan yang juga diikuti

dengan kemajuan di bidang pendidikan dan teknologi, secara tidak langsung memaksa setiap orang yang melakukan perbuatan hukum membutuhkan jaminan kepastian hukum atas perbuatannya itu. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud meliputi ketertiban dan perlindungan hukum sehingga menimbulkan rasa aman bagi setiap perbuatan hukum yang dilakukan. Salah satu bentuk jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan adalah dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang disebut sertifikat.

Menurut Abdurrahman (2008), Pendaftaran tanah dilakukan sebagai bentuk kegiatan untuk menghindari penguasaan tanah yang berlebihan dan merugikan pihak-pihak lain. Menurut Abdurrahman, penguasaan tanah memiliki pengertian yang lebih luas daripada pemilikan, oleh karena adanya kemungkinan seseorang menguasai tanah tanpa memiliki tanah yang bersangkutan ataupun sebaliknya, seseorang pemilik tanah tidak dapat melaksanakan penguasaan terhadap tanahnya. Hal yang demikian adalah jelas perlu

ditata kembali guna mencegah jangan sampai terjadinya adanya penguasaan tanah oleh suatu pihak yang dapat menimbulkan kerugian pada pihak lain, penguasaan tanah secara melampaui batas dan juga penguasaan tanah oleh orang yang tidak berhak.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat. Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar. PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut melaksanakan tujuan dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Hal ini memberikan makna bahwa sertifikat yang di dapat melalui pendaftaran tanah merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data-data tersebut dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar.

Mitra dalam pengabdian ini adalah masyarakat kampung Asei kecil yang mana sebagian besar dari mereka masih belum memahami hal-hal mengenai pendaftaran tanah ini. Ada 2 (dua) hal menjadi masalah mitra melalui observasi pengabdian sehingga menemukan permasalahan seperti antara lain, bagaimana status kepemilikan tanah mereka, dan bagaimana cara pendaftaran tanah mereka untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut.

Berdasarkan beberapa permasalahan tersebut di atas maka pengabdian menganggap penting untuk melakukan penerapan IPTEKS keabsahaan pendaftaran tanah pada kampung Asei Kecil hal ini dikarenakan adanya kesesuaian antara Ilmu yang dimiliki pengabdian dengan permasalahan yang dialami mitra.

METODE PELAKSANAAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat dilakukan dalam bentuk penyuluhan. Metode pelaksanaan yang digunakan adalah:

1. Ceramah dan Diskusi

Ceramah dan diskusi dilakukan pada hari Sabtu tanggal 15 Agustus 2020 di balai kampung Asei Kecil, materi diberikan oleh Dosen dibidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih untuk memberikan pemahaman mengenai tata cara melengkapi

kelengkapan berkas untuk keabsahan pendaftaran tanah terkait dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Bimbingan Teknis

Melakukan pembimbingan teknis tentang pemenuhan persyaratan dan tata cara prosedur pendaftaran kepemilikan pada kantor pertanahan sebagai proses pra ajudikasi pendaftaran tanah yang sesuai dengan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kampung Asei Kecil, merupakan daerah wisata baru, dari hal itu berdampak terhadap naiknya harga properti (tanah) di masyarakat. Kampung Asei Kecil ini terletak di Kecamatan Sentani Timur, Kabupaten Jayapura, Provinsi Papua yang berbatasan dengan Kota Jayapura.



Gambar 1. Suasana kegiatan pengabdian

Kegiatan ceramah dan sosialisasi Hukum keabsahaan Pendaftaran Tanah bagi masyarakat kampung Asei Kecil Kelurahan Sentani Timur Kabupaten Jayapura ini dilaksanakan pada tanggal 29 Agustus 2020 diikuti oleh masyarakat setempat. Materi pokok yang disampaikan yaitu apa penting atau perlunya masyarakat mendaftarkan tanahnya. Berikut ini uraian ringkas materi yang disampaikan pada acara ceramah dan diskusi hukum Keabsahaan Pendaftaran Tanah tersebut:

a. Manfaat pendaftaran tanah dalam Pasal 19 UUPA, isinya:

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 tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat tanda-tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
 3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut
- b. Tujuan Pendaftaran Tanah dan Pentingnya Pendaftaran Tanah
- Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mempunyai tujuan pendaftaran tanah yaitu:
1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lainnya yang terdaftar agar mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak lain 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 terdaftar;
 3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- c. Objek Pendaftaran Tanah
- Adapun obyek pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam PP 24 Tahun 1997 Pasal 9, antara lain mencakup bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, tanah hak pengelolaan dan tanah wakaf. Jenis lain adalah bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah Negara.
- Penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam hal ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
- Dalam pelaksanaannya, Panitia Ajudikasi terdiri dari beberapa orang anggota dari Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Desa atau Kelurahan yang bersangkutan. Kepala Desa di sini adalah kepala desa di mana tanah anda berlokasi.
- d. Syarat Pendaftaran Tanah
- Adapun syarat pendaftaran tanah sebagai berikut:
1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
 2. Surat kuasa apabila dikuasakan
 3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
 4. Bukti pemilikan tanah/alas hak milik adat/bekas milik adat
 5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
 6. Melampirkan bukti SSP/PPH sesuai dengan ketentuan
- Setelah menyiapkan berkas-berkas di atas, langkah selanjutnya adalah menyiapkan keterangan dan bukti berikut:
1. Identitas diri
 2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 3. Pernyataan tanah tidak sengketa
 4. Pernyataan tanah/bangunan dikuasai secara fisik
- e. Biaya Pendaftaran Tanah
- Biaya pendaftaran tanah diatur dalam PP No 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku di BPN. Adapun rincian tarif pelayanan pengukuran sesuai dengan Pasal 4 ayat 1 adalah sebagai berikut:
1. Luas Tanah sampai 10 hektar, $TU = (L / 500 \times HSBKu) + Rp.100.000$

2. Luas Tanah di atas 10 hektar s/d 1.000 hektar, $TU = (L/4.000 \times HSBKu) + Rp.14.000.000$

3. Luas Tanah di atas 1.000 hektar, $TU = (L / 10.000 \times HSBKu) + Rp.134.000.000$

Sementara tarif pelayanan pemeriksaan tanah diatur dalam Pasal 7 ayat 1 yaitu, sebagai berikut:

1. TPA = $(L/500 \times HSBKpa) + Rp.350.000$

2. Pelayanan Pendaftaran Tanah (Pasal 17 ayat 1 dan Lampirannya)

3. Pendaftaran pertama kali Rp.50.000

4. Biaya transportasi, konsumsi dan akomodasi (Pasal 20 ayat 2) ditanggung sendiri oleh Pemohon

Keterangan Biaya Sertifikasi Tanah: TU (tarif ukur), L (luas tanah), HSBku (harga satuan biaya khusus kegiatan pengukuran), HSBKpa (Harga satuan Biaya Khusus Panitia Penilai A), HSBKpb (Harga Satuan Biaya Khusus Panitia Penilai B).

f. Tahapan Pendaftaran Tanah

Setelah berkas-berkas dan dokumen juga biaya sudah disiapkan maka langkah selanjutnya yaitu dengan mendaftarkannya di kantor BPN sesuai dengan tahapan pendaftaran yang terdapat dalam pasal 11 sampai dengan 23 PP 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali
2. Pemeliharaan pendaftaran tanah
3. Pembuatan peta dasar pendaftaran
4. Penetapan batas bidang-bidang tanah
5. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
6. Pembuatan daftar tanah
7. Pembuatan surat ukur
8. Pembuktian hak baru

Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur kegiatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah, bahwa "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah". Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang rincian masing-masing kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai berikut:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

- Pengumpulan dan pengolahan data yuridis;

- Pembuktian hak dan pembukuannya;

- Penerbitan sertifikat;

- Penyajian data fisik dan data yuridis;

- Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- Pendaftaran peralihan dan pembebasan hak

- Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali ada dua macam, yaitu sistem pendaftaran tanah secara sistematis dan sistem pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan kegiatan adjudikasi, yaitu kegiatan yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran atas fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan sistem sistematis dan sporadik sebagai berikut:

1. Pendaftaran Tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.

2. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah Pendaftaran Tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya

dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sporadik.

3. Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pasal 36 PP nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah (data maintenance) sebagai berikut:

1. Pemeliharaan data Pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek Pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Perubahan data dapat terjadi pada data yuridis berupa terjadinya peralihan hak atas tanah karena adanya perbuatan hukum jual beli tanah. Perubahan dalam bentuk peralihan hak ini juga harus didaftarkan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

- g. Pembukaan dan Penerbitan Sertifikat Pendaftaran Tanah

Setelah tahapan-tahapan tersebut sudah dipenuhi langkah selanjutnya yaitu dengan pembukaan hak dan penerbitan sertifikat pendaftaran tanah, sesuai dengan pasal 29 dan pasal 31 PP Nomor 24 Tahun 1997. Di dalam buku tanah tersebut tercantum antara lain hak atas tanah, hak atas pengelolaan, tanah wakaf, maupun hak milik atas satuan rumah susun. Dalam buku tanah tersebut juga tercantum status hukum tanah dan data fisik. Data fisik yang dimaksud adalah data mengenai batas, bidang dan luas bidang tanah.

Selanjutnya Sertifikat akan terbit dengan memuat data-data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam buku tanah tersebut. Sertifikat inilah sebagai bukti bahwa seseorang mempunyai kepemilikan tanah yang terdaftar di negara, sehingga mempunyai kepastian dan perlindungan hukum atas tanah.

Dalam Pelaksanaan kegiatan pengabdian tersebut, kami menemukan beberapa hal berikut:

1. Masih banyak warga yang belum mendaftarkan tanahnya atau belum memiliki sertifikat.

2. Masih ada warga yang kurang memahami prosedur pendaftaran tanah dan takut atau kawatir dengan biaya pendaftaran tanah.

Setelah tim melakukan diskusi setelah sesi ceramah atau sosialisasi dan menjawab pertanyaan peserta, para peserta mulai memahami pentingnya keabsahan pendaftaran tanah. Tim pengabdian berusaha sebanyak mungkin memberikan informasi yang dibutuhkan oleh masyarakat. Selain beberapa hal yang telah diungkap diatas, dalam pelaksanaannya dihadapi beberapa hambatan dan pendukung seperti:

Hal menghambat:

1. Tim Pengabdian harus beberapa kali mengulang penjelasan tentang beberapa istilah hukum yang digunakan dalam pendaftaran tanah. Hal ini dimaklumi, karena beberapa peserta berpendidikan Sekolah Menengah Umum ke bawah.
2. Pelaksanaan kegiatan sosialisasi yang agak terlambat dikarenakan masih menunggu beberapa warga dan menyesuaikan dengan jam kerja warga yang beragam.

Hal yang mendukung:

1. Kepala kampung memberikan respon positif dan memfasilitasi Tim Pengabdian Masyarakat dengan masyarakat setempat.
2. Masyarakat sangat antusias dan terbuka untuk menerima informasi yang disampaikan oleh tim, hal ini terlihat dengan cukup banyak warga yang bertanya, sehingga suasana diskusi lebih aktif.



Gambar 2. Penandatanganan berkas pengabdian antara kepala kampung Asei Kecil dan Ketua Tim Pengabdian.

KESIMPULAN

Hasil kegiatan ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Melalui kegiatan pengabdian pelaksanaan sosialisasi/ceramah keabsahan pendaftaran tanah, pada awalnya terlihat masih kurang minat masyarakat Asei kecil mendaftarkan tanah karena belum kurang paham masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, juga ada kekuatiran masyarakat akan ribetnya prosedur pendaftaran tanah terutama tanah milik dan rasa terbebannya masyarakat terhadap biaya pendaftaran tanah. Dengan mengikuti sosialisasi dan pendampingan mengenai keabsahan pendaftaran tanah ini, mitra mendapatkan pengetahuan mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan bagaimana mempersiapkan kelengkapan persyaratan pendaftaran tanah untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah mereka sehingga terhindar dari masalah yang mungkin akan timbul dikemudian hari.
2. Kurangnya informasi sehingga warga kurang memahami akan pentingnya sertifikat dalam kepemilikan hak atas tanah tersebut, selain itu juga akses informasi kurang dan jarang ada sosialisasi terhadap hal itu. Padahal melalui bukti pendaftaran tanah yang dalam bentuk sertifikat tanah itu dapat digunakan untuk peralihan hak dengan cepat dan pasti juga menunjukkan kepada orang lain yang berkepentingan bahwa orang tersebut mempunyai bukti kepemilikan yang sah untuk menjamin kepastian hukum.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terimakasih kepada ibu ketua LPPM dan staf yang telah membantu kelancaran administrasi dalam pelaksanaan program ini, ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Kepala Kampung Asei Kecil yang memfasilitasi dalam pelaksanaan penerapan IPTEKS, dan kepada semua pihak yang telah membantu dalam terlaksananya kegiatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman, 2008, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*, Alumni Bandung, hal 16

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).