

PENYULUHAN PENERAPAN IPTEKS GUNA MEMPEROLEH STATUS HAK ATAS TANAH

Johan Rongalaha¹ dan James Y. Palenewen²

Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih, Jayapura

ABSTRACT

Alamat korespondensi:

Fakultas Hukum Uncen, Kampus UNCEN-
Waena, Jl. Kamp. Walker Waena,
Jayapura Papua. 99351. Email:
1.johanrongalaha@fh.uncen.ac.id
2.jamesyosephpalenewen82@gmail.com

This service was carried out with the title Application of Science and Technology to Obtain Land Rights Status in Nendali Village, East Sentani District, Jayapura Regency, which was carried out in Nendali village, activities carried out for partners due to cases from partners regarding the misunderstanding of the importance of land rights status in order to obtain legal certainty so that with the expertise possessed by the servant they can apply the science and technology. Methods The implementation of this service is carried out by applying science and technology through lectures and discussions which will be held on Saturday, July 31, 2021, which will be held at the village hall. Land Rights and Land Registration based on statutory regulations to obtain legal certainty. The output of this service is increasing partner knowledge regarding land rights and land registration in order to obtain legal certainty guarantees, and also complete land registration as pre-adjudication with the aim of making it easier for partners to complete land registration.

Manuskrip:

Diterima: 15 Juli 2022

Disetujui: 21 Oktober 2022

Keywords: *Application; science and technology; status; land rights*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan sekaligus merupakan kekayaan nasional, dimana hubungan bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi dan kekal (Kertasapoetra, 1984). Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa dan Negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan pembangunan nasional yang tertuang dalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan social. Bersamaan dengan masalah pembangunan di Indonesia yang bertujuan meningkatkan usaha pemerataan di segala bidang, khususnya yang berhubungan dengan masalah pertanahan, perlu adanya penanganan

secara khusus, mengingat pentingnya bidang pertanahan dalam menunjang pembangunan nasional. Wajarlah kiranya dalam masa pembangunan ini peranan tanah semakin menonjol, baik sebagai faktor produksi maupun wadah dalam berbagai kegiatan usaha.

Terkait Hukum Tanah, sebutan kata tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 selanjutnya penulis singkatkan dengan UUPA. Ketentuan Pasal 1 ayat (4) menyebutkan: "dalam pengertian bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air." Sesuai dengan ketentuan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 sebagai landasan utama pembangunan nasional dalam bidang pertanahan, yang menyatakan bahwa : "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Dengan menyadari akan arti pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, juga semakin meningkatnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, tempat berusaha di

bidang pertanian maupun perekonomian sebagai sumber mata pencaharian, maka semakin dirasakan pula perlunya penataan dan penertiban di bidang pertanahan agar fungsi tanah dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya bagi kepentingan seluruh rakyat di dalam wilayah yang bersangkutan.

Berdasarkan hak menguasai oleh negara tersebut kemudian ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi (tanah) diantaranya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA sebagai berikut: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan, dan hak memungut hasil hutan.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat yang tidak dapat dihilangkan begitu saja. Hak atas tanah tersebut salah satunya dapat diperoleh setelah melakukan suatu transaksi, misalnya jual beli. Meskipun telah dilakukan transaksi jual beli, tidak secara otomatis hak atas tanah beralih kepada pembeli, karena terlebih dahulu melalui tahapan-tahapan tertentu agar kepemilikan tanah dapat beralih dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Merupakan suatu kebutuhan bagi masyarakat di Indonesia selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya. Selain itu, adanya kepentingan masyarakat dan pemerintah untuk memperoleh informasi atas tanah, yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah negara mengenai kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian, pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan atas tanah tersebut yang sudah terdaftar (Sembiring, 2010).

Pada Pasal 20 UUPA, perolehan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan mengenai fungsi sosial yang dimiliki hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA. Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA, "Pada azasnya hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik atas tanah", disamping itu "oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah dan syarat-syaratnya".

Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut maka diperlukan proses pendaftaran hak yang hasil produk akhirnya berupa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak

atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi paling utama sebagaimana di sebut dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah apabila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat (Sutedi, 2011).

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk mewujudkan tertib administrasi, tertib hukum dan memenuhi tuntutan masyarakat Indonesia. Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun dalam pelaksanaannya pastilah ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi maupun dari kesadaran masyarakat itu sendiri, terlebih lagi bagi masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan arti pentingnya suatu pendataan tanah. Kegiatan penyuluhan serupa telah dilaksanakan oleh Katjong dkk. (2021) tentang Penerapan Ipteks Keabsahan Pendaftaran Tanah Di Kampung Asei Kecil.

Mitra dalam pengabdian ini adalah masyarakat kampung Nendali yang mana sebagian besar dari mereka masih belum memahami hal-hal mengenai hak-hak atas tanah dan 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 penyuluhan penerapan IPTEKS Guna Memperoleh Status Hak Atas Tanah Pada Kampung Nendali. Hal ini dikarenakan adanya kesesuaian antara ilmu yang dimiliki pengabdian dengan permasalahan yang dialami oleh mitra.

METODE PELAKSANAAN

Kegiatan pengabdian saat ini dilakukan dengan pendekatan dua metode:

1. Ceramah dan Diskusi

Ceramah dan diskusi dilakukan pada hari sabtu tanggal 31 Juli 2021 di balai kampung Nendali, materi diberikan oleh Dosen dibidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas

Cenderawasih untuk memberikan pemahaman mengenai Hak-hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bimbingan Teknis

Melakukan pembimbingan teknis tentang pemenuhan persyaratan dan tata cara prosedur pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan sebagai proses pra adjudikasi pendaftaran tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

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

Kegiatan ceramah dan sosialisasi hukum tentang hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah bagi masyarakat kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura ini dilaksanakan pada tanggal 31 Juli 2021 diikuti oleh masyarakat setempat. Materi pokok yang disampaikan guna memperoleh kejelasan tentang Hak-hak atas tanah dan cara pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Berikut ini uraian ringkas materi yang disampaikan pada acara ceramah dan diskusi hukum guna memperoleh status hak atas tanah pada kampung Nendali:

1. Hak-hak atas tanah
2. Manfaat pendaftaran tanah
3. Tujuan pendaftaran tanah
4. Objek pendaftaran tanah
5. Syarat pendaftaran tanah
6. Biaya pendaftaran tanah
7. Tahapan pendaftaran tanah
8. Pembukuan hak dan penerbitan sertifikat pendaftaran tanah

Hak-hak atas tanah menurut Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 meliputi hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

Manfaat pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal 19 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.



Gambar 1. Suasana Kegiatan Pengabdian

Tujuan Pendaftaran tanah terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum serta tersekenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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.

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 dan Sementara tarif pelayanan pemeriksaan tanah diatur dalam Pasal 7 ayat 1.

Tahapan pendaftaran tanah menurut pasal 11 sampai dengan pasal 23 PP 24 Tahun 1997 bahwa "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali

dan pemeliharaan data pendaftaran tanah". Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang rincian masing-masing kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah. Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan sistem sistematis dan sporadis dalam pendaftaran tanah. Pasal 36 PP nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang pemeliharaan data pendaftaran tanah (data maintenance). 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.

Pembukuan 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.

Pada pelaksanaan kegiatan ini, tim pengabdian menemukan beberapa hal permasalahan seperti (1) masih banyak warga yang belum mendaftarkan tanahnya atau belum memiliki sertifikat; (2) masih ada warga yang kurang memahami prosedur pendaftaran tanah dan terbebani atau khawatir 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 faktor pendukung.

Hal yang menghambat kegiatan pengabdian adalah (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 kebawah; (2) Pelaksanaan kegiatan sosialisasi yang agak terlambat dikarenakan masih menunggu beberapa warga dan menyesuaikan dengan jam kerja warga yang beragam.

Hal yang mendukung kegiatan pengabdian adalah (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.

KESIMPULAN

Melalui kegiatan pengabdian sosialisasi guna memperoleh status hak atas tanah pada kampung Nendali pada awalnya terlihat masih kurang minat masyarakat setempat karena kurang pemahamannya mengenai hak-hak atas tanah dan pendaftaran tanah, dan juga ada kekhawatiran masyarakat akan ribetnya prosedur pendaftaran tanah terutama tanah hak milik dan rasa terbebannya masyarakat terhadap biaya pendaftaran tanah. Setelah masyarakat setempat mengikuti sosialisasi dan pendampingan oleh tim pengabdian, maka mitra mendapatkan pengetahuan mengenai hak-hak atas tanah dan pentingnya pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat untuk menjamin kepastian hukum.

Pemerintah Kabupaten Jayapura perlu melakukan pembinaan dan pendampingan lebih lanjut terhadap masyarakat di kampung Nendali mengenai pentingnya pendaftaran tanah guna memperoleh jaminan kepastian hukum, dan juga perlu adanya kerjasama antara masyarakat pemilik tanah setempat dengan pemerintah sebagai penyelenggara didalam pelaksanaan pendaftaran tanah, sehingga terwujud tertib administrasi pertanahan seperti yang termuat dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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 Nendali yang memfasilitasi dalam pelaksanaan penerapan IPTEKS, dan kepada semua pihak yang telah membantu dalam terlaksananya kegiatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Katjong, K., J.Y. Palenewen, S.M.L. Palit, 2021. Penerapan Ipteks Keabsahan Pendaftaran Tanah Di Kampung Asei Kecil. *Jurnal Pengabdian Papua*. 5(3): 91-96.
- Kertasapoetra, G. 1984. Hukum Tanah: Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, Bina aksara, Jakarta.
- 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).
- Sembiring, J.J. 2010. Panduan Mengurus Sertifikat Tanah. Cetakan 1. Transmedia Pustaka, Jakarta Selatan.
- Sutedi, A. 2011. Sertifikat Hak Atas Tanah. Sinar Grafika, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Jakarta.